

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

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

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Entschädigungs- und Bewertungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben,  
die Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden sowie  
die Bewertung bebauter und unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke.

## **G u t a c h t e n**

### **6 K 14/22**

### **Gemarkung Golzwarden**

### **Landwirtschaftliche Hofstelle und Flächen**

Zu ermittelnder Wert:	Verkehrswert i. S. d. §194 Baugesetzbuch
Anlass:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	23. 01. 2024 (Tag des Ortstermins)
Bewertungsumfang:	Ein Grundstück in einem Umfang von 8,4087 ha, eingetragen in dem Grundbuch von Brake am Amtsgericht Brake (Unterweser), Grundbuchblatt 11054, laufende Nummer 0001
Auftragserteilung:	Schriftliche Bestellung des Amtsgerichts Brake (Unterweser) gemäß Beweisbeschluss vom 06. 11. 2023, AZ: 6 K 14/22
Auftraggeber:	Amtsgericht Brake (Unterweser) Bürgermeister-Müller-Straße 34 26919 Brake
Anzahl der Gutachtenseiten:	64 Seiten einschließlich Anlagen
Ausfertigungen:	5 Exemplare, davon verbleibt 1 beim Verfasser, sowie in digitaler Form als PDF-Datei

Emden, den 26. 02. 2024

1.	Auftrag und Unterlagen	4
1.1	Auftraggeber, Eigentumsverhältnisse	4
1.1.1	Auftraggeber und Auftrag	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 und Auskünfte	5
1.4.2	Literaturverzeichnis	6
1.4.3	Gesetzliche Bestimmungen und Kommentare	6
1.4.4	Abkürzungsverzeichnis	8
1.5	Ortsbesichtigung	9
1.6	Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte	10
1.7	Weitere Angaben	11
1.8	Wertermittlungstichtag	11
2.	Bewertungsgrundsätze	12
2.1	Methodisches Vorgehen	12
2.2	Bewertungsverfahren	12
2.3	Vorgehensweise und Datengrundlage im Vergleichswertverfahren	14
2.4	Vorgehensweise und Datengrundlage im Sachwertverfahren	15
2.5	Vorgehensweise und Datengrundlage im Ertragswertverfahren	18
2.6	Vergleich und Auswahl der Verfahren	20
3.	Beschreibung des Bewertungsobjektes	22
3.1	Allgemeine Grundstücksmerkmale	22
3.2	Lage, Merkmale und Erschließung des Hofgrundstücks	22
3.3	Entwicklungszustand des Hofgrundstücks	23
3.4	Abgabenrechtlicher Zustand	23
3.5	Grundbuch	24
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen	24
3.7	Beschreibung des Grund und Bodens	25
3.7.1	Zuschnitt, Größe und Nutzung in der Übersicht	25

3.7.2	Beschreibung des Flurstücks 698/40	26
3.7.3	Beschreibung des Flurstücks 699/41	28
3.7.4	Beschreibung des Flurstücks 700/41	29
3.7.5	Beschreibung des Flurstücks 143/63	30
3.8	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	31
3.8.1	Beschreibung des Wohnhauses 01	31
3.8.2	Beschreibung des Milchviehstalls 02	34
3.8.3	Beschreibung Maschinenschuppen 03	37
3.8.4	Beschreibung des Güllesilos 04	38
3.8.5	Beschreibung des kleinen Schuppens 05	40
4.	Wertermittlung	41
4.1	Ermittlung der Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen	43
4.1.1	Bodenrichtwerte	43
4.1.2	Auswertung der Kaufpreissammlung	43
4.2	Ermittlung des Bodenwertes der Hofstelle, der Hofanschlussflächen und Zusammenfassung	45
4.3	Wert der Gebäude und baulichen Anlagen	47
4.3.1	Sachwert Wohnhaus 01	47
4.3.2	Vorläufiger Sachwert Milchviehstall 02	48
4.3.3	Vorläufiger Sachwert Maschinenschuppen 03	50
4.3.4	Marktanpassung der vorläufigen Sachwerte	51
4.3.5	Ableitung des marktangepassten Sachwertes	52
4.4	Ableitung des Grundstücksverkehrswertes	53
5.	Anlagen	54

## **1. Auftrag und Unterlagen**

### **1.1 Auftraggeber, Eigentumsverhältnisse**

#### **1.1.1 Auftraggeber und Auftrag**

Mit Beweisbeschluss des Amtsgerichts Brake (Unterweser) vom 06. 11. 2023 wurde ich mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das in dem Grundbuch von Brake beim Amtsgericht Brake Grundbuchblatt 11054 unter der laufenden Nummer 1 aufgeführte Grundstück beauftragt.

#### **1.1.2 Eigentümer**

Gutachten im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens werden anonymisiert verfasst.

#### **1.1.3 Besitzverhältnisse**

Die das Grundstück bildenden Flurstücke sind am Bewertungsstichtag unbefristet verpachtet. Auf dem Grundstück wird ein landwirtschaftlicher Betrieb geführt einschließlich eines Milchviehbestandes und der betriebsnotwendigen Maschinen. Das Zwangsversteigerungsgesetz (§57a ZVG) gewährt dem Ersteher in der Forderungsversteigerung ein Sonderkündigungsrecht. Für die Bewertung wird ein pacht- und mietfreies Grundstück angenommen.

### **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) des Grundstücks.

### **1.3 Bewertungsumfang**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das in dem Grundbuch des Bezirks Brake Blatt 11054 unter der laufenden Nummer 1 verzeichnete Grundstück mit einem Umfang von 84.087 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wird aus den Flurstück 698/40, 699/41, 700/41 der Flur 4 und das Flurstück 143/63 der Flur 5 in der Gemarkung Golzwarden gebildet. Das Flurstück 698/40 ist mit einem Wohnhaus, einem Milchviehstall , einem Güllesilo und einer Remise bebaut. Die landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünland genutzt. In der folgenden Tabelle sind die Flurstücke zusammengefasst.

Tabelle 1: Übersicht über die Flurstücke des Bewertungsgrundstücks

Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
11054	1	Golzwarden	4	698/40	Landwirtschaftliche Fläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Schmalenflether Straße 6A	14.527 m <sup>2</sup>
11054	1	Golzwarden	4	699/41	Verkehrsfläche, Altendeich	772 m <sup>2</sup>
11054	1	Golzwarden	4	700/41	Landwirtschaftliche Fläche, Altendeich	35.046 m <sup>2</sup>
11054	1	Golzwarden	5	143/63	Landwirtschaftliche Fläche, Verkehrsfläche, Golzwarden	33.742 m <sup>2</sup>
						<b>84.087 m<sup>2</sup></b>

## 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 Gutachten-erstellung verwendet werden, übernommen.

### 1.4.1 Unterlagen und Auskünfte

Auftragsgemäß habe ich die folgenden Unterlagen beschafft oder eingesehen:

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch vom 20. 02. 2024
2. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Wesermarsch, FB 63 – Planen und Bauaufsicht, schriftlich am 23. 01. 2024
3. Auszug aus der Bauakte beim Landkreis Wesermarsch zu dem Flurstück 698/40, Schmalenflether Straße 6a, vom 14. 11. 2023
4. Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweise mit Bodenschätzung vom 25. 01. 2024, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)
5. Auszug aus dem Grundbuch von Brake Blatt 11054 beim Amtsgericht Brake vom 09. 11. 2023
6. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg vom 29. 01. 2024

7. Auszug aus der Liegenschaftskarte bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake, am 25. 01. 2024
8. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg zum Stichtag 01. 01. 2023 vom 20. 02. 2024
9. Flächennutzungsplan der Stadt Brake vom 01. 04. 1980 inkl. 1. – 26. FNP-Änderung
10. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)
11. Pachtvertrag über das Flurstück 698/40 Flur 4 vom 31. 12. 2018 und Pachtvertrag über die Flurstücke 669/41 und 700/41 in der Flur 4 und das Flurstück 143/63 in der Flur 5 vom 31. 12. 2018

#### **1.4.2 Literaturverzeichnis**

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

1. Biederbeck, M., und Fischer, Dr. R., (Hrsg.) Bewertung im ländlichen Raum, Köln 2019
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021
3. Kleiber, W., Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar, Köln 2022
4. KTBL eV, Betriebsplanung Landwirtschaft 2022/23
5. Köhne, Prof. Dr. Manfred, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart 2007

#### **1.4.3 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. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
3. 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
4. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten

- Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist
5. Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) vom 12. November 2015
  6. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie SW-RL) vom 5. September 2012
  7. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie– VW-RL) vom 20. März 2014
  8. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
  9. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
  10. Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
  11. Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

#### 1.4.4 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absolut
Akh	Arbeitskraftstunden
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BGBL.	Bundesgesetzblatt
Bj.	Baujahr
ca.	zirka
cbm	Kubikmeter
dt.	Dezitonne
€	Euro
h	Stunden
ha	Hektar
GJ	Gigajoule
kw	Kilowatt
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
ltr.	Liter
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
ME	Umsetzbare Energie
MJ	Megajoule
NEL	Netto-Energielaktation
NHK	Normalherstellungskosten
OLG	Oberlandesgericht
qm	Quadratmeter
RE	Rohertrag
t.	Tonnen
TM	Trockenmasse
u.a.	unter anderem

## 1.5 Ortsbesichtigung

Am 23. 01. 2024 führte ich eine Ortsbesichtigung durch.

Teilnehmer neben mir war:

Der Eigentümer

Tätigkeiten im Ortstermin:

- Besichtigung des Grundstücks
- augenscheinliche (zerstörungsfreie) Aufnahme von Bauart und Zustand der Baulichkeiten
- Teilweise Aufmaß von Gebäuden und Flächen mit einem Lasermessgerät und einem Rollmessgerät, soweit die vorhandenen Unterlagen nicht ausreichten
- Anfertigung von Fotografien für Dokumentationszwecke

**Das Wohnhaus konnte nur teilweise von innen besichtigt werden (Keller und Teile des Erdgeschosses), eine umfassende Innen-Besichtigung und die Anfertigung von Fotografien im Wohnhaus wurden durch den Eigentümer verwehrt.**

**Zu dem lebenden und toten Inventar, das sind im wesentlichen die landwirtschaftlichen Maschinen und der Viehbestand, wurden keine Auskünfte erteilt. Die Dokumentation und das Fotografieren des Maschinenbestandes wurde im Ortstermin durch den Eigentümer verwehrt.**

**Das Gutachten enthält daher keine Aussage zu dem Grundstückszubehör in Form des lebenden und toten Inventars. Mangels Besichtigungsmöglichkeit kann keine Aussage zu einem Hausschwammbefall getroffen werden.**

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 grob überprüft. Bei dieser Wertermittlung konnte die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen nicht für alle Teile der Gebäude und baulichen Anlagen festgestellt werden. Für das Wohnhaus 01, den Milchviehstall 02 und den

Maschinenschuppen 03 liegen die Baugenehmigungen des Landkreises Wesermarsch vor, für das Güllesilo 04 und die Siloplatten hingegen nicht <sup>1</sup>.

Die Örtlichkeit wird im Rahmen eines Wertgutachtens üblicherweise nur in **A u g e n - s c h e i n** genommen. Dabei können verdeckte Mängel und Schäden - insbesondere in Holz und Mauerwerk – ohne zerstörende Prüfungen nicht erfasst werden; die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wird nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Nachfolgende zusätzliche Leistungen sind ausdrücklich nicht beauftragt worden:

- Untersuchung von Objekten auf ihre konstruktive, bauphysikalische, energie-wirtschaftliche oder statische Beschaffenheit. Eine Begutachtung auf Bauschäden ist ausdrücklich nicht beauftragt.
- 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 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 Positiv-Werte (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.

---

<sup>1</sup> Auszug aus der Bauakte beim Landkreises Wesermarsch zu den Flurstücken 698/40 und 700/41, Schmalen-flether Straße 6a, vom 14. 11. 2023

Das Gutachten darf nur für den anlassbedingten Zweck verwendet werden; eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte ist nur mit meiner ausdrücklichen Genehmigung gestattet. Die Verwendung des Gutachtens oder Teilen davon zur Bewerbung des Objektes und zur Anbahnung eines Verkaufes ist nicht zulässig.

### **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 rechnet, können bei einer Nachberechnung Abweichungen und Rundungsdifferenzen auftreten.

### **1.8 Wertermittlungstichtag**

Der Wertermittlungstichtag ist der 23. 01. 2024 (Tag des Ortstermins).  
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 an 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. Daher wird im Folgenden der Begriff Verkehrswert verwendet.

Der Zeitpunkt der Wertermittlung, der Wertermittlungstichtag, ist der 23. 01. 2024. Mit dem Wertermittlungstichtag fällt auftragsgemäß der Qualitätsstichtag zusammen, an dem der Grundstückszustand festgestellt wird. Der Grundstückszustand wird durch die „rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale)“ beschrieben (§2 ImmoWertV). Der Zustand der Immobilie und die Preisverhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag 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

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und in, einem weiteren Schritt, die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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. Diese Möglichkeit ist in der Praxis meist auf Seriengebäude wie Reihenhäuser und Eigentumswohnungen beschränkt. Über die Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren gehen die allgemeinen Wertverhältnisse unmittelbar in die Wertermittlung ein.

Dagegen beruht das **Sachwertverfahren** auf den Normalherstellungskosten des Gebäudes am Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der eingetretenen Wertminderungen, des Bodenwertes und insbesondere eines zuverlässigen - statistisch erfassten - Sachwertfaktors. Das Sachwertverfahren wird in den §§ 35ff der ImmoWertV und in der Sachwertrichtlinie vom 5. 9. 2012 (SW-RL) beschrieben. Das Sachwertverfahren bestimmt den Verkehrswert aus den Positionen Sachwert der baulichen Anlage und Bodenwert (§35 ImmoWertV). Grundlage der Sachwertermittlung der baulichen Anlagen sind die Herstellkosten, die für eine vergleichbar zu nutzende bauliche Anlage unter Verwendung heutiger, wirtschaftlicher Bauweisen (keine Rekonstruktion) aufzuwenden wäre (Kap. 4 SW-RL). Dieser vorrangig kostenorientierte (vorläufige) Sachwert ist mittels Marktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktoren) an die Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt anzupassen (§§ 21 und 39 ImmoWertV und Kap. 5 SW-RL). Die Sachwertfaktoren haben einen erheblichen Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert im Sachwertverfahren. Die Spanne für Sachwertfaktoren beträgt zwischen 50% und 120% (d.h. der Verkehrswert liegt in bestimmten Fällen um 20 % über dem Sachwert, in anderen Fällen liegt der Verkehrswert nur bei der Hälfte des ermittelten Sachwertes).

Im **Ertragswertverfahren** wird der Grundstückswert aus der Kenntnis der aus der Bewirtschaftung, der Vermietung, der Verpachtung oder anderer Nutzungen der Gebäude nachhaltig erzielbaren Roh- und Reinerträge ermittelt. Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Der Gebäudeertragswert ist der, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude bzw. baulichen Anlagen mit dem Liegenschaftszinssatz

kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag ist der Überschuss des Rohertrages nach Abzug der Bewirtschaftungskosten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden oder von dem Üblichen erheblich abweichende Erträge sind in den genannten Wertermittlungsverfahren durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### **2.3 Vorgehensweise und Datengrundlage im Vergleichswertverfahren**

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Vergleichswert entweder aus geeigneten Kaufpreisen von Grundstücken einschließlich ihrer Bebauung 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 Vergleichswert-Richtlinie (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. Da der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks sich aus einer Vielzahl von Parametern bestimmt, die das Grundstück und das Gebäude beschreiben, setzt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens eine genaue Kenntnis der Stichprobe voraus, um die Vergleichspreise an das Wertermittlungsobjekt anzupassen. Daher ist es vorrangig für stark standardisierte Objekte geeignet.

Für die Bewertung des Bodens ist das Vergleichswertverfahren vorrangig anzuwenden (§40 ImmoWertV). 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).

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Außenbereich (§35 BauGB) ist die Bebauung bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, da diese Grundstücke einen höheren Bodenwert besitzen als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Die Bewertung dieser Grundstücke kann sich an den Werten von Grundstücken in benachbarten Baugebieten (Innenbereich) orientieren. Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen sind zu berücksichtigen (§26 ImmoWertV und Kap. 9. 2. 1. VW-RL). Dies gilt jedoch nur, wenn die baulichen Anlagen zukünftig nutzbar sind <sup>2</sup>.

Sofern vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale das Wertermittlungsobjekt prägen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), sind diese im Vergleichsverfahren gegebenenfalls wertkorrigierend zu berücksichtigen. Die Korrektur ist zu begründen. Mögliche wertbestimmende Merkmale sind Bauschäden oder der über-/unterdurchschnittliche Erhaltungszustand. Im Rahmen einer Bewertung werden Kosten der Mängel- und Schadensbeseitigung üblicherweise in Prozent bezogen auf den Zeitwert angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die Kosten einer umfassenden handwerksgerechten Mängelbeseitigung sind i.d.R. wesentlich höher zu veranschlagen.

## 2.4 Vorgehensweise und Datengrundlage im Sachwertverfahren

Der Sachwert umfasst den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks und den Bauwert der aufstehenden Gebäude. Der Bauwert ergibt sich aus den Herstellungskosten der Gebäude, baulichen Anlagen und der Außenanlagen einschließlich der Baunebenkosten sowie der Umsatzsteuer unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung.

Ausgangspunkt des Sachwertverfahrens ist die Ermittlung der **gewöhnlichen Herstellungskosten** (Bauwert) für das Bewertungsobjekt. Die Herstellungskosten werden i.d.R. aus der Größe der Brutto-Grundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und Erfahrungswerten über die Normalherstellungskosten je Bruttogrundfläche ermittelt. Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um die Kosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen (und nicht um Rekonstruktionskosten). Die Normalherstellungskosten können unter Verwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet werden, wie sie in der Sachwertrichtlinie, Anlage 1, veröffentlicht sind. Zur Auswahl des zutreffenden Wertes je Quadratmeter Bruttogrundfläche sind Gebäudetyp und Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes

---

<sup>2</sup> Kleiber, W., Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Köln 2022, S. 1708

festzulegen. Der angesetzte Gebäudetyp und der festgelegte Ausstattungsstandard sind nachstehend bei der Gebäudesachwertermittlung aufgeführt.

In dem Regelwerk NHK 2010 sind je Gebäudetyp 3 bis 5 unterschiedliche Ausstattungsstandards definiert; die einzelnen **Ausstattungsmerkmale** sind nicht gleichgewichtig. Die resultierende Zuordnung habe ich nach sachverständigem Ermessen durchgeführt.

Bei Heranziehung der NHK 2010 sind Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße über **Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen. Die Zu- bzw. Abschläge ergeben sich durch Multiplikation der Korrekturfaktoren mit den Tabellenwerten der NHK.

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Baupreisniveau im Jahr 2010. Zur Fortschreibung der Preisentwicklung wird bei Wertermittlungstichtagen, die nach dem Jahr 2010 liegen, der **Baupreisindex** für Wohngebäude und für Wirtschaftsgebäude der Baupreisindex für gewerbliche Gebäude angehalten, wie er vom statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Der maßgebliche Preisindex ist nachstehend bei der Ableitung des Gebäudesachwertes aufgeführt.

Unter dem Punkt „**Besonders zu bewertende Bauteile**“ werden Zuschläge für Bauteile vorgenommen, die nicht in den NHK 2010 mit erfasst sind. Dabei handelt es sich z.B. um Außentreppen, Terrassen, Rampen, Schirmdächer u.a.

Grundsätzlich sind nur für solche Wohn-/Nutzflächen und Bauteile Herstellungskosten anzusetzen, die auch wirtschaftlich nutzbar sind. So sind z.B. deckenlastiger Lagerraum in landwirtschaftlichen Gebäuden, kleinere Stalleinbauten in Scheunen sowie Gebäudeteile ohne Zufahrtmöglichkeit und mit zahlreichen Innenstützen i.d.R. nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und bei der Berechnung der BGF nicht mit zu berücksichtigen (s. SW-RL Punkt 4.1.1.4).

Der auf der Grundlage der NHK 2010 bezogene Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes. Bei einem älteren Gebäude muss dieser Wert entsprechend dem Alter gemindert werden. Für die **Wertminderung wegen Alters** ist entsprechend Bauart und Ausstattung des Bewertungsobjektes die wirtschaftliche **Gesamtnutzungsdauer** zu schätzen. Die Sachwertrichtlinie gibt in der Anlage 3 Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer landwirtschaftlicher Gebäude vor, von denen mit sachverständiger Begründung abgewichen werden kann. Danach ist unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und des baulichen Zustands die Restnutzungsdauer festzulegen. Die

**Restnutzungsdauer** wird von den Zustand des Bewertungsobjektes und den wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungstichtag noch beizumessen sind. Aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und korrigierter Restnutzungsdauer errechnet sich das fiktive Alter. Das Verhältnis zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem fiktivem Alter bestimmt die Alterswertminderung. Laut ImmoWertV wird vorrangig eine lineare Entwertung der Gebäude angenommen. Nach Abzug der Alterswertminderung erhält man den **Zeitwert** des Gebäudes.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der anteilige Bodenwert des Gebäudes bilden zusammen mit dem Zeitwert des Gebäudes den vorläufigen Zeitwert. Durch Multiplikation mit dem Sachwertfaktor erhält man den marktangepassten vorläufigen Sachwert (Kap. 5 SW-RL). Die Sachwertfaktoren werden durch die Gutachterausschüsse auf der Grundlage regionaler, geeigneter Kaufpreise ermittelt. Können in einer Region keine Sachwertfaktoren ermittelt werden, so dürfen Faktoren aus anderen Regionen übernommen oder diese geschätzt werden. Die Faktoren sind zu begründen. Bei der Auswahl der Faktoren ist auf Konformität der Berechnungsmodelle zu achten. Die Qualität des Ergebnisses der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren hängt überwiegend von der Bestimmung des Sachwertfaktors ab.

Nach der Marktanpassung sind Abweichungen vom Marktüblichen als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV). Zu den objekt-spezifischen Merkmalen zählen unter anderem besondere Ertragsverhältnisse, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie Baumängel und Bauschäden. Im Rahmen einer Bewertung werden Kosten der Mängel- und Schadensbeseitigung üblicherweise in Prozent bezogen auf den Zeitwert angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die Kosten einer umfassenden handwerksgerechten Mängelbeseitigung sind i.d.R. wesentlich höher zu veranschlagen.

In Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur wird die Wertminderung des Gebäudezeitwertes in Abhängigkeit vom baulichen Zustand wie folgt eingeschätzt, wodurch i.d.R. die Restnutzungsdauer **n i c h t** verlängert wird:

sehr gut: keine Reparatur erforderlich	keine Wertminderung
gut: geringe Reparatur erforderlich	bis 5 %
normal: geringe bis mittlere Reparatur erforderlich	5 - 15 %
ausreichend: mittlere bis größere Reparatur erforderlich	15 – 25 %

mangelhaft: erhebliche Reparatur und Instandsetzung erforderlich 25 – 50 %

ungenügend: gravierende Reparatur und Instandsetzung erforderlich 50 – 75 %

Weitere objektspezifische Merkmale sind z.B. **wirtschaftliche Überalterung** und **überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**. Liegen diese vor, werden sie durch Ab- oder Zuschläge berücksichtigt.

## 2.5 Vorgehensweise und Datengrundlage im Ertragswertverfahren

Die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren erfolgt auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge des Grundstückes (§§ 27ff. ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert durch die Positionen Bodenwert und den um die Bodenwertverzinsung geminderten kapitalisierten Reinertrag des Gebäudes bestimmt.

Bei einem mit mehreren Gebäuden bebauten Grundstück muss für die Ertragswertermittlung eine Aufteilung vorgenommen werden, bei der jedem Gebäude eine Fläche zugeordnet wird. Dies erfolgt i.d.R. im Verhältnis der überbauten Flächen der Gebäude. Bei Grundstücken mit Wohn- und Nebengebäuden wird i.d.R. dem Wohnhaus vorab eine angemessene Fläche zugeteilt. Die verbleibende Grundstücksfläche wird dann im Verhältnis der überbauten Flächen den Nebengebäuden zugeordnet.

Ausgangspunkt für die Ertragswertberechnung ist der **Rohertrag aus Mieten, Pachten oder eigener Bewirtschaftung**, von dem ich annehme, dass er nachhaltig erzielbar ist. Für die Bewertung bebauter landwirtschaftlicher Grundstücke sind die durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen für verschiedene Produktionsverfahren veröffentlichten Deckungsbeiträge für den Rohertrag bestimmend.

Von dem Rohertrag sind die **Bewirtschaftungskosten** des Gebäudes abzuziehen. Damit werden Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Miet- oder Produktionsausfallwagnis und nicht umlegbare Betriebskosten bezeichnet. Sie werden bei Hochbauten im Allgemeinen mit 20 % bis 45 % des Rohertrags angesetzt. Bei hohem Mietniveau ist der Anteil der Bewirtschaftungskosten eher niedriger und bei einem niedrigen Mietniveau eher höher.

Größte Position der Bewirtschaftungskosten sind die Instandhaltungskosten. Die Ertragswertrichtlinie gibt in der Anlage 1 Modellwerte für Instandhaltungskosten vor: Diese betragen bei Wohnnutzung 11 €/m<sup>2</sup> auf der Basis 2015, bei gewerblicher Nutzung, abhängig von der Art der Nutzung, Prozentsätze dieses Betrages. Diese Prozentsätze bei gewerblicher Nutzung betragen z.B. bei Büros und Praxen 100% der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung, 50% bei z.B. Verkaufsflächen und 30% bei Lager- und Produktionshallen. Für die Feststellung des Ertragswertes im Rahmen einer Wertermittlung landwirtschaftlicher Gebäude mit Ausnahme des Wohnhauses werden die Instandhaltungsaufwendungen für Wirtschaftsgebäude mit 1,0 % bis 3,0 % der Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag angesetzt<sup>3</sup>. Sofern der regionale Gutachterausschuss abweichende Bewirtschaftungskosten zugrunde legt, sind diese zu berücksichtigen. Der Ausgangswert 2015 ist mit dem Baupreisindex auf den Wertermittlungszeitpunkt zu beziehen.

Sowohl für die Ermittlung des Zinsansatzes für den Boden als auch zur Kapitalisierung des Grundstücksreinertrages ist der **Liegenschaftszinssatz** zu schätzen. Maßgeblich ist der durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz, der sich jährlich ändern kann. Zudem ist der Liegenschaftszinssatz abhängig von der Gebäudenutzung. Tendenziell ist der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser am niedrigsten.

Für die Kapitalisierung des jährlichen Gebäudereinertrages ist die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** des Bewertungsobjektes zu schätzen (s. dazu Kapitel 2.4).

Im Rahmen der Ertragswertermittlung für die Gebäude sind als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** Zu- oder Abschläge in gleicher Höhe wie im Sachwertverfahren u.a. für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen sowie für vorhandene **Baumängel und Bauschäden** anzusetzen. Im Rahmen der Bewertung werden Kosten der Mängel- und Schadenbeseitigung üblicherweise nur insoweit angesetzt, wie sie zur Erhaltung oder Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. In Anlehnung an die in der Wertermittlungsliteratur beschriebene Vorgehensweise wird der erforderliche Aufwand überschlägig eingeschätzt.

---

<sup>3</sup> Kleiber, W., Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Köln 2022, S. 1540

## 2.6 Vergleich und Auswahl der Verfahren

Zur Bestimmung des Bodenwertes der bebauten und unbebauten Flächen ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Die Wahl des Verfahrens zur Gebäudewertermittlung ergibt sich aus der Datenbasis, die mir zur Verfügung steht, und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes. Hierbei muss ich mich nicht auf ein Verfahren beschränken.

Für die Ermittlung der Gebäudewerte stehen alternativ das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Verfügung. Im Sachwertverfahren ist ein Sachwertfaktor zu bestimmen. Seitens der Gutachterausschüsse können Sachwertfaktoren nur dann festgelegt werden, wenn Kauffälle gleichartiger Objekte vorliegen. Anderenfalls ist ein Sachwertfaktor aus einer vergleichbaren Region zu verwenden oder der Faktor sachverständig zu schätzen. Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche Hofstellen, die für die Wertermittlung herangezogen werden können<sup>4</sup>. Nach KLEIBER sollte das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung nur dann angewendet werden, wenn Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes preisbestimmend sind. Dies trifft i.d.R. nur auf selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Die Anwendung des Sachwertverfahrens auf Gewerbe- und Industrieobjekte lehnt der Autor für den Regelfall ab. Dem widerspricht KÖHNE, der das Sachwertverfahren für betriebsnotwendige Wirtschaftsgebäude empfiehlt<sup>5</sup>.

Das Ertragswertverfahren benötigt Informationen über die Höhe des Liegenschaftszinses für eine Objektart in der Region. Dieser wird von den regionalen Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis von Kaufpreis zum Reinertrag bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der Objektart, wobei Immobilien zur Eigennutzung einen niedrigeren Zins aufweisen als Gewerbeimmobilien. Liegenschaftszinssätze für landwirtschaftliche Hofstellen werden durch den zuständigen Gutachterausschuss ebenfalls nicht veröffentlicht<sup>6</sup>.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt in einer Zusammensetzungstaxe als wirtschaftliche Einheit durch Summation der

---

<sup>4</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021

<sup>5</sup> Köhne, Prof. Dr. Manfred, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart 2007, S.582

<sup>6</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021

Einzelkomponenten<sup>7</sup>. Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt im Vergleichswertverfahren. Für die Verkehrswertermittlung der aufstehenden Bebauung wird das Sachwertverfahren angewendet, da es sich für die Bewertung von landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden eignet und landwirtschaftliche Hofstellen nach ihrem Sachwert (Bausubstanz) vom Markt bewertet werden.

---

<sup>7</sup> Köhne, Prof. Dr. Manfred, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart 2007, S. 832

### 3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

#### 3.1 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Wesermarsch
Gemeinde	Stadt Brake
Angabe zur Lage	in Einzellage mit Anschluss an die Straße „Schmalenflether Straße“
Überörtliche Anbindung	Über die Kreisstraße 200 „Schmalenflether Straße“ Richtung Golzwarden und Brake.
Entfernungen	Golzwarden: ca. 0,7 Kilometer Brake: ca. 3 Kilometer
Einwohnerzahlen	Brake: ca. 16.000 Einwohner
Infrastruktur	Der nächstgelegene Schulstandort ist Golzwarden, weiterführende Schulen in Brake.

#### 3.2 Lage, Merkmale und Erschließung des Hofgrundstücks

Lage	als Hofgrundstück außerhalb einer Ortsbebauung.
Wohnlage/ Nachbarschaft	mittlere ruhige Wohnlage.
Immissionen	mäßige Beeinträchtigungen durch den Fahrzeugverkehr auf der anliegenden Straße „Schmalenflether Straße“.
Topografie	eben
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Gestalt und Form	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Für Details wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte mit der Hofstelle verwiesen.
Zufahrt/Zugang	Von der öffentlichen Straße „Schmalenflether Straße“
Straßenart	Öffentliche Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau	Zweispurige Straße ohne Rad- oder Gehweg, asphaltiert.

#### Anschluss an Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für Strom, Abwasser und Wasser sind vorhanden.

#### Altlasten

Nach Auskunft des Landkreises Wesermarsch ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgeführt. Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle liegen beim Kreis nicht vor<sup>8</sup>. Für die Bewertung wird daher auf der Basis vorliegender Informationen ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

### **3.3 Entwicklungszustand des Hofgrundstücks**

Unter dem Begriff Entwicklungszustand wird der Stand des Planungsrechtes des Grund und Bodens verstanden. Die Wertentwicklung reicht von Flächen für die Landwirtschaft über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land.

Der Entwicklungszustand der zu bewertenden Grundstücke wird auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplans beurteilt: Die Grundstücke sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und befinden sich im planerischen Außenbereich nach §35 BauGB<sup>9</sup>. Das Bauen ist nur für landwirtschaftliche Zwecke gestattet. Vorhandene Gebäude besitzen bei unveränderter Nutzung Bestandsschutz. Eine Umnutzung ist nur unter den einschränkenden Bedingungen des §35 Abs. 4 BauGB möglich.

### **3.4 Abgabenrechtlicher Zustand**

Nach Angabe im Ortstermin stehen keine Beiträge offen. Es handelt sich daher um ein abgaben- und erschließungsbeitragsfreies Grundstück.

---

<sup>8</sup> Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch vom 20. 02. 2024

<sup>9</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Brake vom 01. 04. 1980 inkl. 1. – 26. FNP-Änderung

### 3.5 Grundbuch

Die Grundbuchblatt 11054 habe ich eingesehen <sup>10</sup>.

Bestandsverzeichnis: Unter der laufenden Nummer 1 die Flurstücke 698/40, 699/41 und 700/41 der Flur 4 und Flurstück 143/63 der Flur 5 Gemarkung Golzwarden

Abteilung 1: Wird in diesem Gutachten nicht angegeben

Abteilung 2: Eintragung der Anordnung zur Zwangsversteigerung

Schuldverhältnisse, wie sie in der Abteilung III eingetragen 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.

Es sind keine bei der Bewertung zu berücksichtigende Lasten und Beschränkungen in dem Grundbuch eingetragen

### 3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen

Bodenordnung: Es ergab sich kein Hinweis auf ein Bodenordnungsverfahren.

Denkmalschutz: Nicht von Relevanz.

Naturschutz: Das Grundstück ist nicht Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes oder eines sonstigen naturschutzrechtlichen Gebietes <sup>11</sup>.

Baulastenverzeichnis: Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis beim Landkreis Wesermarsch <sup>12</sup>: Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Antennenträgers vorgesehen. Der Eigentümer des Grundstücks ist zum Rückbau des Antennenträgers einschließlich der

---

<sup>10</sup> Auszug aus dem Grundbuch von Brake Blatt 11054 beim Amtsgericht Brake vom 09. 11. 2023

<sup>11</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz:  
[www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

<sup>12</sup> Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Wesermarsch, schriftlich am 24. 01. 2024

Bodenversiegelung verpflichtet, wenn die Nutzung des Antennenträgers aufgegeben wird.

Sonstige - nicht in die öffentlichen Register eingetragene - Lasten und Rechte sowie Verunreinigungen sind mir nicht bekannt.

### **3.7 Beschreibung des Grund und Bodens**

#### **3.7.1 Zuschnitt, Größe und Nutzung in der Übersicht**

Die tatsächliche Lage und Abgrenzung des Bewertungsgrundstücks ist dem folgenden Ausschnitt aus der Flurkarte im Überblick zu entnehmen (ohne Maßstab) <sup>13</sup>.

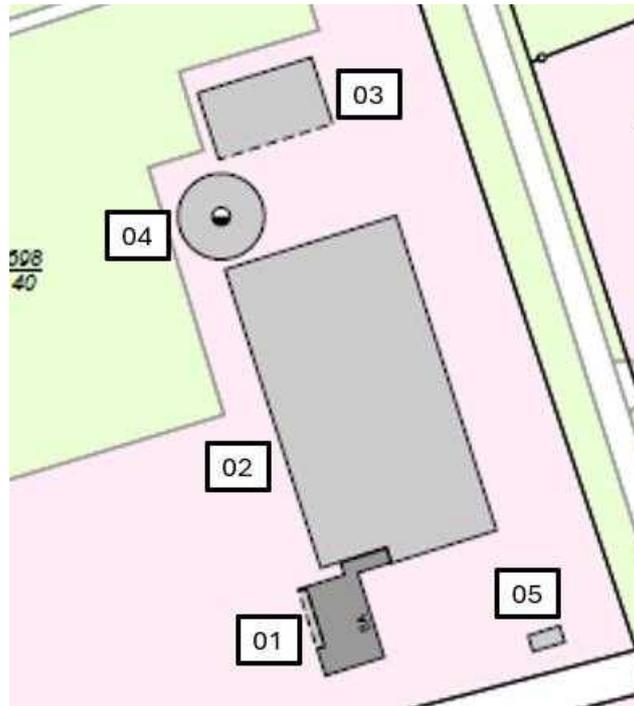
Schaubild 1: Übersicht über das Bewertungsgrundstück aus dem Grundbuchblatt 11054



---

<sup>13</sup> Auszug aus der Liegenschaftskarte bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake, am 25. 01. 2024

Schaubild 2: Übersicht über die Hofstelle Schmalenflether Straße 6A und die Lage der Gebäude



Legende: (01)=> Wohnhaus; (02) => Laufstall; (03) => Maschinenschuppen; (04) => Güllesilo; (05) => kleiner Schuppen

Nach Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des zu bewertenden Grundstücks insgesamt 84.087 m<sup>2</sup> <sup>14</sup>. Die prägenden Nutzungen sind Gebäude- und Freifläche für die Landwirtschaft sowie Grünland.

Das zu bewertende Grundstück wird aus landwirtschaftlich genutzten und für landwirtschaftliche Zwecke bebaute Flurstücke gebildet, die im Folgenden beschrieben werden.

### 3.7.2 Beschreibung des Flurstücks 698/40

Die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Flächen wird im Wesentlichen, neben den örtlichen klimatischen Verhältnissen, durch die Faktoren Bodenart, Bodenzustandsstufe und 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.

<sup>14</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweise mit Bodenschätzung vom 25. 01. 2024, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)

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 Wert III eine sehr schwache Krume geringster Ertragsfähigkeit von 5 bis 10 cm Mächtigkeit auf nicht durchwurzelbaren Untergrund beschreibt. Die Ertragsfähigkeit von Ackerland wird mit der „**Zustandsstufe**“ beschrieben, die von der Stufe 1 für Böden höchster Ertragsfähigkeit mit einer tiefen Krume bis zur Stufe 7 für Böden mit sehr schwacher Krume und geringster Ertragsfähigkeit reicht.

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

Eine „**Klimastufe**“ von 8°C und darüber erlaubt mehrere Ernten an Gras im Jahr.

Größe und Nutzung laut Liegenschaftskataster: 14.527 m<sup>2</sup>, davon 4.807 m<sup>2</sup>Grünland, 244 m<sup>2</sup> Weg und 9.476 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche der Landwirtschaft.

Zuschnitt: Rechteck

Bodenart: Lehm

Bodenstufe: (I)

Wasserstufe: (1)

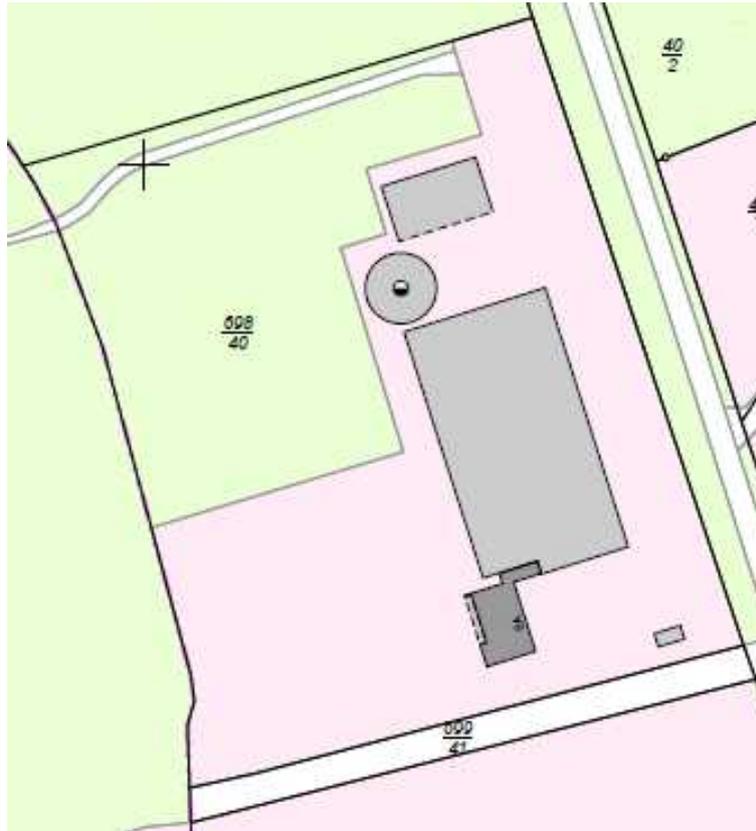
Klimastufe: 8°C und darüber

Grünlandzahl: 80

Die Bodenmerkmale weisen auf eine sehr hohe Ertragsfähigkeit hin.

In dem folgenden Schaubild ist das Flurstück im Detail wiedergegeben.

Schaubild 3: Flurstücke 698/40 und 699/41



### 3.7.3 Beschreibung des Flurstücks 699/41

Größe und Nutzung laut Liegenschaftskataster: 772 m<sup>2</sup>, davon 772 m<sup>2</sup> Weg.

Zuschnitt: Rechteck

Bodenart: keine Angaben

Bodenstufe: Keine Angaben

Wasserstufe: Keine Angaben

Klimastufe: Keine Angaben

Grünlandzahl: Keine Angaben

Der Weg ist im vorderen Abschnitt vom Wohnhaus zur Straße hin asphaltiert. Die Form kann dem obigen Schaubild entnommen werden.

### 3.7.4 Beschreibung des Flurstücks 700/41

Größe und Nutzung laut Liegenschaftskataster: 35.046 m<sup>2</sup>, davon 26.355 m<sup>2</sup> Grünland und 8.661 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche der Landwirtschaft (Silofläche)

Zuschnitt: ein unregelmäßiges Trapez

Bodenart: Lehm

Bodenstufe: (I)

Wasserstufe: (1)

Klimastufe: 8°C und darüber

Grünlandzahl: 80

Die Bodenmerkmale weisen auf eine sehr hohe Ertragsfähigkeit hin.

Auf dem Flurstück ist eine Teilfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> betoniert. Die Fläche wird als Silofläche genutzt. Die durch den Fachdienst Bauaufsicht des Landkreises Wesermarsch mitgeteilten Baugenehmigungen erhalten keinen Hinweis auf eine Genehmigung dieser Platte, es ist daher von einer illegal errichteten baulichen Anlage, einem „Schwarzbau“, auszugehen<sup>15</sup>. Da die Weiternutzung der Fläche nicht sicher angenommen werden kann, wird die Silofläche nicht bewertet.

In dem folgenden Schaubild ist das Flurstück im Detail wiedergegeben.

Schaubild 4: Flurstück 700/41



<sup>15</sup> Auszug aus der Bauakte beim Landkreises Wesermarsch zu dem Flurstück 698/4, Schmalenflether Straße 6a, vom 14. 11. 2023

### 3.7.5 Beschreibung des Flurstücks 143/63

Größe: 33.742 m<sup>2</sup>, davon 32.801 m<sup>2</sup> Grünland, 672 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche der Landwirtschaft und 269 m<sup>2</sup> Weg

Zuschnitt: ein unregelmäßiges Trapez

Bodenart: Lehm

Bodenstufe: (II)

Wasserstufe: (1)

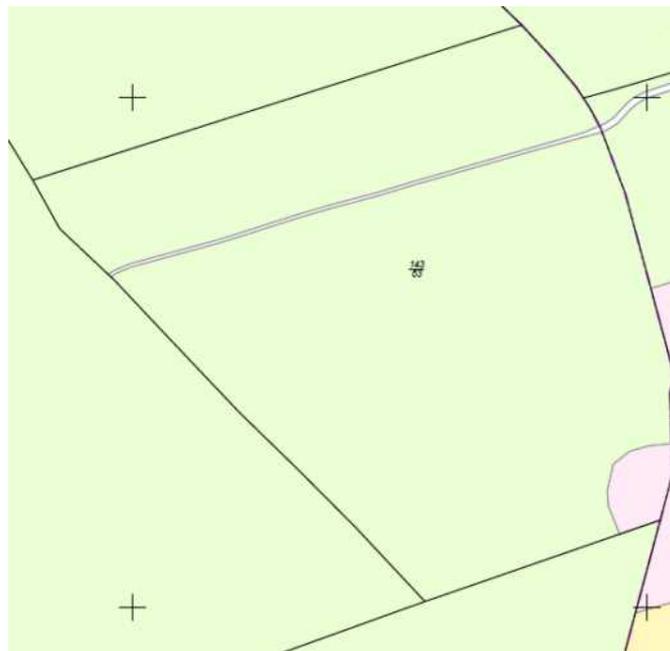
Klimastufe: 8°C und darüber

Grünlandzahl: 75

Die Bodenmerkmale weisen auf eine sehr hohe Ertragsfähigkeit hin.

In dem folgenden Schaubild ist das Flurstück im Detail wiedergegeben.

Schaubild 5: Flurstück 143/63



### 3.8 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

#### 3.8.1 Beschreibung des Wohnhauses 01

Das Wohnhaus ist als Fertighaus mittels verleimter Großflächenwandtafeln in Rahmenbauweise errichtet worden. Eine umfassende Besichtigung der Räume wurde im Ortstermin nicht gestattet, ebenso nicht die Anfertigung von Fotografien innerhalb des Hauses.

Schaubild 6: Wohnhaus 01



Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller. Der Grundriss ist rechteckig. Das Wohnhaus ist mittels eingeschossigem Zwischenbau an den Milchviehstall 02 angeschlossen.
Bauweise	Als „Fertighaus“ in Rahmenbauweise errichtet.
Baujahr	1980 als Wohnhaus für den landwirtschaftlichen Betrieb errichtet; reales Alter am Bewertungsstichtag: 44 Jahre.
Sanierungen	Keine durchgreifende Sanierung und verschleppte Instandhaltung.
Dachform	Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen. Auf der Südseite eine Loggia.
Außenwände	überwiegend Ziegelmauerwerk, teilweise mit Holz verkleidet. Laut Baugenehmigung Wärmeschutz nach damaliger DIN 4108.
Geschossdecken	Kellerdecke Betonspanndecke mit schwimmenden Estrich, Decke zum Dachgeschoss Holzbalkendecke.

Wohnungsgröße:	Eine Wohnung mit ca. 184 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>16</sup> : Im Erdgeschoss sechs Zimmer, eine Küche, eine Kochnische, ein WC, ein Bad, ein Windfang, ein Flur, eine Diele, ein Hauswirtschaftsraum im Zwischenbau und eine überdachte Terrasse. Im Dachgeschoss vier Zimmer, eine Galerie und eine Loggia. <b>Die Beschreibung der Wohnung ist der Baugenehmigung entnommen und konnte vor Ort nicht überprüft werden.</b>
Dachboden	Aufgrund der zu erwartenden Platzverhältnisse (keine Stehhöhe) und der fehlenden Lichtöffnungen kann ein nicht ausgebauter Spitzboden erwartet werden.
Energieausweis	Für das Bewertungsobjekt wurde kein Energieausweis vorgelegt.
Nutzflächen:	Im Kellergeschoss fünf Räume mit einer Nutzfläche von in der Summe laut Baugenehmigung ca. 121 m <sup>2</sup> . Ein Raum wird für die Heizung und als Öllager genutzt.
<b>Ausstattungsstandard:</b>	
Fassade	Verblendet mit einem halben Stein.
Fenster	Holzfenster aus dem Baujahr des Hauses, zweifach verglast.
Dachdeckung	Einfache Betondachsteine. Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Sanitär	Laut Angaben im Ortstermin im Erdgeschoss ein Bad mit Toilette, Dusche, Waschbecken und Badewanne, im Dachgeschoss ein Badezimmer mit Toilette, Dusche, Doppelwaschbecken und Badewanne jeweils aus 1980.
Bodenbeläge	Flur und Küche im Erdgeschoss und Bäder laut Baugenehmigung gefliest.
Einbauküchen	Werden in Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt.
Innenwände und -türen	Leichtbauwände, soweit besichtigt glatte Holztüren und Zargen aus dem Baujahr des Hauses.

---

<sup>16</sup> Die Wohnflächen sind der Baugenehmigung entnommen.

Heizung	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung und Wasserspeicher, Energieträger Öl, Baujahr vermutlich 1980er Jahre.
Elektroinstallation	Mittlerer Standard, Installation unter Putz, überwiegend Kippsicherungen.
Versorgung:	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
Entsorgung:	Über das öffentliche Netz.

### **Nutzung/Nutzbereiche:**

Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von insgesamt zirka 184 m<sup>2</sup>. Nach den Angaben in der Baugenehmigung und den geringen Erkenntnissen im Ortstermin sind die Räume großzügig und zweckmäßig geschnitten. Das Gebäude ist vollunterkellert.

### **Baulicher Zustand:**

Roh- und Ausbau:	Das Wohnhaus befindet sich baulich auf dem Niveau des Baujahres, Modernisierungen wurden, soweit ersichtlich, nicht durchgeführt.
Baumängel/ –schäden:	Der Zugang zu dem Gebäude war im Ortstermin nur eingeschränkt gestattet. Aussagen zu Mängeln und Schäden, insbesondere zu einem Befall mit Hauschwamm, können daher nicht getroffen werden.

### **Wirtschaftliche Beurteilung (Nutzwert):**

Das Objekt ist als Einfamilienwohnhaus weiterhin nutzbar. Das Wohnhaus ist als „abgewohnt“ und „ungepflegt“ anzusprechen, worauf bereits der Graswuchs in den Dachrinnen hinweist.

### **Daten zur Alterswertminderung:**

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	26 Jahre
reales Alter:	44 Jahre
Ansatz für die Alterswertminderung:	63% (linear)

### 3.8.2 Beschreibung des Milchviehstalls 02

Der Milchviehstall ist in einem ersten Bauabschnitt 1977 mit 68 Liegeboxen und einem Fischgrätenmelkstand errichtet worden. Im Jahr 2016 erfolgte eine Erweiterung des Bestandsgebäudes mittels einer Anschleppung um weitere 101 Liegeboxen. Auf dem folgenden Bild ist im Vordergrund zunächst das Güllesilo und dann die Erweiterung des Milchviehstalls 02 abgebildet.

Schaubild 7: Milchviehstall 02



#### **Bauweise:**

Art des Gebäudes:	Stallgebäude für die Milchviehhaltung
Kapazität:	169 Tierplätze
Bauweise:	massiv
Fundament:	Stahlbetonplatte
Baujahr:	Altgebäude 1977 errichtet, reales Alter am Bewertungsstichtag 47 Jahre; Erweiterung aus 2016, reales Alter am Bewertungsstichtag 8 Jahre
Dach:	Altgebäude: Satteldach mit Trapezblech und Lichtplatten, tragende Konstruktion Holzstützen. Erweiterung: Schleppdach mit Trapezblech und Lichtplatten, tragende Konstruktion Leimbinder.

Decke:	Altgebäude: Eine Zwischendecke als Kraftfutter- und Rundballenlager.
Außenwände:	Altgebäude: Sockel gemauert, oben anschließend Trapezblech. Erweiterung: Betonsockel, oben anschließend offen mit Jalousie und die Giebel mit Trapezblech.
Innenwände:	Zum Melkstand und Nebenräumen massiv
Fenster:	Altgebäude: Stallfenster mit Betonrahmen. Erweiterung: Offene Traufseite mit mechanischer Jalousie
Türen/Tore:	Altgebäude: Zwei Tore ca. 3,50 m breit und ca. 3,80 m hoch, zwei Tore ca. 1,60m breit und ca. 2,20 m hoch. Erweiterung: Ein Tor ca. 3,00 m breit und ca. 3,50m hoch.
Elektroinstallation:	Starkstromanschluss
Ver- und Entsorgung:	Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, Regenwasseranschluss
<b>Nutzungsspezifische Anlagen:</b>	
Entmistung:	Altgebäude: Faltschieber mit Abwurfschacht und Zwischenlager, teilweise Spaltenboden. Faltschieberentmistung mit Abwurfschacht und Zwischenlager, teilweise mit Güllekeller.
Güllelagerraum:	Altgebäude: ca. 520 m <sup>3</sup> Erweiterung: ca. 67 m <sup>3</sup>
Fütterung:	Zentraler, betonierter Futtergang, überwiegend einfache Rohrabsperungen, teilweise Fressfanggitter, Selbsttränke, Kraftfutterstation beim Melkroboter. Der im Altgebäude vorhanden Futtergang wurde trotz Erhöhung der Kuhplätze nicht erweitert.
Aufstallung:	Liegeboxen mit Trennbügel und Gummimatten. Altgebäude: ca. 2,20 m lang und ca. 1,10 m breit Erweiterung: ca. 2,50 m lang und ca. 1,20 m breit.

Melkstand: Doppel-Fünfer-Fischgrätenmelkstand im Altgebäude laut Angaben im Ortstermin defekt; Umstellung auf Melkroboter wurde durch den Pächter vorgenommen.

### **Baulicher Zustand:**

Beide Gebäude in einem altersgemäßen Zustand: Es wurden geringe Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

### **Wirtschaftliche Beurteilung (Nutzwert):**

Der Stall ist für die Haltung von Milchkühen weiterhin nutzbar. Die Größe der Liegeboxen im Altgebäude ist für aktuelle Hochleistungstiere als zu gering anzusehen, insbesondere hinsichtlich der Boxenlänge, entsprechen die Maße nicht den heutigen Empfehlungen<sup>17</sup>. In dem Stall sind keine Plätze für Jungvieh oder Kälber vorhanden.

### **Daten zur Alterswertminderung Altgebäude:**

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20 Jahre
reales Alter:	47 Jahre
fiktives Alter:	20 Jahre
Ansatz für die Alterswertminderung:	50% (linear)

Die Nutzungsdauer des Stalles wird durch die Verbesserung aufgrund der Erweiterung geprägt. Aufgrund der massiven Ausführung des Altgebäudes ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei laufender Instandhaltung erreichbar.

---

<sup>17</sup> KTBL eV, Betriebsplanung Landwirtschaft 2022/23, S. 560

### 3.8.3 Beschreibung Maschinenschuppen 03

Schaubild 8: Maschinenschuppen 03



#### **Bauweise:**

Art des Gebäudes:	Maschinenschuppen in der Bauweise einer Remise, innen nicht freitragend.
Bauweise:	verzinkte Stahlkonstruktion
Baujahr:	1998 als gebrauchte Halle mit 10-jähriger Vornutzung errichtet
Dach:	Schleppdach mit einer Eindeckung aus Trapezblech, Trauf- und Einfahrtshöhe ca. 4,50m.
Außenwände:	Trapezblech.
Innenwände:	Keine
Boden:	Betonplatte
Fenster:	Keine
Türen/Tore:	Keine
Elektroinstallation:	keine
Ver- und Entsorgung:	keine Regenwasserableitung, das Fallrohr läuft frei aus

#### **Nutzungsspezifische Anlagen:**

Keine, das Gebäude wird als Maschinenschuppen und in einem geringen Teil als Kälberstall mit einfacher Absperrung genutzt.

### **Baulicher Zustand:**

In einem altersgemäßen Zustand. Die tragende Konstruktion ist aufgrund der Verzinkung widerstandsfähig gegen Korrosion.

### **Wirtschaftliche Beurteilung (Nutzwert):**

Der Maschinenschuppen ist für Unterstellzwecke Maschinen und Geräten zukünftig nutzbar.

### **Daten zur Alterswertminderung:**

reales Alter:	36 Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20 Jahre
fiktives Alter:	20 Jahre
Ansatz für die Alterswertminderung:	50% (linear)

Aufgrund der hochwertigen Konstruktion des Rahmens ist eine verlängerte Nutzungsdauer angemessen.

### **3.8.4 Beschreibung des Güllesilos 04**

Schaubild 9: Güllesilo 04



**Bauweise:**

Art der baulichen Anlage:	Güllelager
Bauweise:	Rundbehälter aus Wellblechelementen, das tatsächlich errichtete Silo entspricht in seiner Ausführung und Größe nicht dem baugenehmigten <sup>18</sup> . Es ist daher von einer illegal errichteten baulichen Anlage, einem „Schwarzbau“, auszugehen.
Baujahr:	unbekannt
Dach:	keine Abdeckung
Behälterwände:	Blech
Bodenplatte	Beton
Fördertechnik:	Zapfwellengetriebene Pumpe

**Nutzung:**

Zur Lagerung der betrieblichen Güllemengen.

**Baulicher Zustand:**

In einem gebrauchten Zustand.

**Wirtschaftliche Beurteilung (Nutzwert):**

Der Güllebehälter ist **aus technischer Sicht!** zur Lagerung von Gülle weiterhin geeignet. Das ausgeführte Silo entspricht in der Ausführung, hier Wellblechplatten statt Holzdau-ben, und der Lagerkapazität, hier ca. 1000 m<sup>3</sup> statt ca. 600 m<sup>3</sup> Volumen, nicht dem Silo wie es in der Genehmigung vom 09. 10. 1979 beschrieben ist. Es handelt sich daher um eine illegal errichtete Anlage, ein sogenannten Schwarzbau. Daher ein Weiterbetrieb nicht angenommen werden und ein Wert ist dem Silo nicht zu zurechnen.

---

<sup>18</sup> Auszug aus der Bauakte beim Landkreises Wesermarsch zu dem Flurstück 698/4, Schmalenflether Straße 6a, vom 14. 11. 2023

**Daten zur Alterswertminderung:**

Sind nicht vorhanden.

**3.8.5 Beschreibung des kleinen Schuppens 05**

Der kleine Schuppen 05 wird für marginale Unterstellzwecke genutzt und mit dem Wert der Außenanlagen berücksichtigt.

## 4. Wertermittlung

Zur Ermittlung der Bodenwerte wird zwischen den landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen sowie den Flächen der Hofstelle im weiteren unterschieden. Diese Abgrenzung ist erforderlich, da den Flächen unterschiedliche Werte in €/m<sup>2</sup> zuzuschreiben sind. Die der Hofstelle zugewiesenen Flächen umfassen zum einen die bebauten Flächen einschließlich der Umgriffsflächen zum anderen die unmittelbaren Hofanschlussflächen, da diese für den Eigentümer des Hofes einen Sonderwert z.B. als Weideflächen, Abstellplätze oder potentielle Erweiterungsflächen besitzen<sup>19</sup>. Somit ergeben sich drei Bodenwertzonen: Das Grünland und sonstigen Flächen, die Hofanschlussflächen und die bebauten Flächen der Hofstelle. Die Abgrenzung der Flächen entspricht nicht dem Angaben im Liegenschaftskataster und ist in dem folgenden Schaubild dargestellt.

Schaubild 10: Landwirtschaftliche und sonstige Flächen sowie die Hofflächen mit bebauten, Umgriffs- und Hofanschlussflächen



Legende: Grün hinterlegt: Landwirtschaftliche und sonstige Flächen; rot hinterlegt: Bebaute und Umrandungsflächen sowie Hofanschlussflächen.

Die der Hofstelle zugeordneten Flächen umfassen die Flurstücke 698/40 und 699/41 vollständig sowie Teile im Umfang von 6.470 m<sup>2</sup> des Flurstücks 700/41 als Hofanschlussfläche, dies sind in Summe 21.769 m<sup>2</sup>. Die verbleibende Fläche des Flurstücks 700/41 und das Flurstück 143/63 vollständig, dies sind in der Summe 62.318 m<sup>2</sup>, werden als landwirtschaftliche Flächen bewertet.

<sup>19</sup> Kleiber, W., Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Köln 2022, S. 301

Die Abgrenzung der bebauten und Umgriffsflächen im Umfang von 6.380 m<sup>2</sup> von der Hofanschlußfläche aus dem Flurstück 698/40 kann dem folgenden Schaubild entnommen werden.

Schaubild 11: Bebaute Flächen und Umgriffsflächen (gelb umrissen) , Flurstück 698/40



Die Aufteilung der Grundstücksflächen auf die unterschiedlichen Nutzungen und Wertzonen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 2: Aufteilung der Grundstücksfläche auf die Wertzonen

Flurstück	Größe	davon Grünland	davon Hofanschlußfläche	davon bebaute Fläche der Hofstelle
698/40	14.527 m <sup>2</sup>		8.147 m <sup>2</sup>	6.380 m <sup>2</sup>
699/41	772 m <sup>2</sup>		772 m <sup>2</sup>	
700/41	35.046 m <sup>2</sup>	28.576 m <sup>2</sup>	6.470 m <sup>2</sup>	
143/63	33.742 m <sup>2</sup>	33.742 m <sup>2</sup>		
	<b>84.087 m<sup>2</sup></b>	<b>62.318 m<sup>2</sup></b>	<b>15.389 m<sup>2</sup></b>	<b>6.380 m<sup>2</sup></b>

Die Wegeflächen auf den Flurstücken 143/63 und 699/41 werden mit den Bodenwerten der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen bewertet, wie es in der Region am Grundstücksmarkt typisch ist.

## **4.1 Ermittlung der Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen**

Zur Ermittlung des Bodenwertes (=Verkehrswert) der landwirtschaftlichen Flächen stehen Bodenrichtwerte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zur Verfügung<sup>20</sup>.

### **4.1.1 Bodenrichtwerte**

Für den relevanten Stichtag 01.01. 2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg folgenden Bodenrichtwert am Standort Schmalenflether Straße 6A festgestellt:

**Fläche der Landwirtschaft, Nutzung Grünland, Bodenart Lehm: Grünlandzahl 75:  
2,70 €/m<sup>2</sup>**

Der Bodenrichtwert ist von der Bodenart, hier Lehm, jedoch nicht von der Größe und der Grünlandzahl abhängig, entgegen anderen Bodenmärkten werden größere Flächen vom Markt nicht höher bewertet<sup>21</sup>. Erforderliche Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale Größe und Grünlandzahl werden durch den Gutachterausschuss nicht mitgeteilt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück ist nicht erforderlich, der Bodenrichtwert kann als Vergleichswert übernommen werden.

### **4.1.2 Auswertung der Kaufpreissammlung**

Aus der Kaufpreissammlung liegen Angaben zu 22 Kauffällen aus dem Zeitraum 2022 bis 2023 vor. Die erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erfassen tatsächliche Kaufvorgänge in der Region Brake. Die Kaufvorgänge in der Kaufpreissammlung sind bereinigt um diejenigen unter Verwandten und solche mit ungewöhnlichen Grundstücksmerkmalen. Der Nachteil dieser Auskünfte ist die erhebliche Streuung der mitgeteilten Preise je Quadratmeter, ohne dass die Ursachen für die Streuung aus den mitgeteilten Daten ersichtlich sind.

---

<sup>20</sup> Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg vom 29. 01. 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01. 01. 2023

<sup>21</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 55

Die mitgeteilten Kaufpreise sind für die Auswertung um die Einflussgröße „Zeitpunkt des Kaufes“ mittels eines Index zu bereinigen und auf diese Weise an den Bewertungstichtag anzupassen. Die notwendigen Indizes werden aus der Steigerung der Bodenrichtwerte am Standort Schmalenflether Straße abgeleitet.

In der folgenden Tabelle werden die tatsächlich erzielten Kaufpreise als Vergleichswert in €/m<sup>2</sup> wiedergegeben.

Tabelle 3: Auswertung der Kaufpreissammlung Region Brake(Stichprobenumfang n=22)<sup>22</sup>

Datum	Grundstücksart	Grünlandzahl	Bodenart	Fläche	Vergleichswert	Index	Indexierter Vergleichswert
06.01.2022	Grünland	68	T	33.300 m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	1,08	2,16 €/m <sup>2</sup>
12.01.2022	Grünland	82	L	32.300 m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup>	1,08	2,92 €/m <sup>2</sup>
26.01.2022	Grünland	54	T	30.700 m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	1,08	2,70 €/m <sup>2</sup>
18.02.2022	Grünland	39	T	57.500 m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup>	1,08	2,92 €/m <sup>2</sup>
25.04.2022	Grünland	58	T	33.900 m <sup>2</sup>	2,21 €/m <sup>2</sup>	1,08	2,39 €/m <sup>2</sup>
12.07.2022	Grünland	65	T	112.100 m <sup>2</sup>	2,75 €/m <sup>2</sup>	1,08	2,97 €/m <sup>2</sup>
28.07.2022	Grünland	87	L	92.500 m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>	1,08	3,02 €/m <sup>2</sup>
24.08.2022	Grünland	49	T	81.200 m <sup>2</sup>	3,60 €/m <sup>2</sup>	1,08	3,89 €/m <sup>2</sup>
02.11.2022	Grünland	62	T	26.200 m <sup>2</sup>	2,56 €/m <sup>2</sup>	1,08	2,76 €/m <sup>2</sup>
10.11.2022	Grünland	82	L	50.600 m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>	1,08	3,24 €/m <sup>2</sup>
26.10.2022	Grünland	84	L	52.900 m <sup>2</sup>	2,90 €/m <sup>2</sup>	1,08	3,13 €/m <sup>2</sup>
20.01.2023	Grünland	84	L	52.900 m <sup>2</sup>	2,90 €/m <sup>2</sup>	1	2,90 €/m <sup>2</sup>
22.02.2023	Grünland	65	T	117.300 m <sup>2</sup>	2,75 €/m <sup>2</sup>	1	2,75 €/m <sup>2</sup>
16.02.2023	Grünland	61	T	48.000 m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup>	1	2,70 €/m <sup>2</sup>
24.03.2023	Grünland	50	T	9.200 m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	1	2,00 €/m <sup>2</sup>
04.04.2023	Grünland	63	L	324.500 m <sup>2</sup>	3,08 €/m <sup>2</sup>	1	3,08 €/m <sup>2</sup>
17.04.2023	Grünland	86	L	66.300 m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>	1	2,50 €/m <sup>2</sup>
16.06.2023	Grünland	63	L	6.700 m <sup>2</sup>	1,64 €/m <sup>2</sup>	1	1,64 €/m <sup>2</sup>
14.11.2023	Grünland	50	T	16.900 m <sup>2</sup>	1,90 €/m <sup>2</sup>	1	1,90 €/m <sup>2</sup>
22.11.2023	Grünland	73	L	22.500 m <sup>2</sup>	2,22 €/m <sup>2</sup>	1	2,22 €/m <sup>2</sup>
04.12.2023	Grünland	76	T	36.600 m <sup>2</sup>	2,60 €/m <sup>2</sup>	1	2,60 €/m <sup>2</sup>
13.12.2023	Grünland	68	T	42.200 m <sup>2</sup>	2,32 €/m <sup>2</sup>	1	2,32 €/m <sup>2</sup>
<b>Median</b>							<b>2,73 €/m<sup>2</sup></b>

Die Nutzung ist die in den Grundstückskatastern ausgewiesene Nutzung, wie sie im Rahmen der Bodenschätzung ermittelt worden ist. Aufgrund der regionalen Verhältnisse kann erwartet werden, dass die tatsächliche Nutzung hiervon nicht abweicht. Die Vergleichswerte sind die tatsächlich in der Region Brake erzielten Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>.

Der mittlere Verkaufspreis (Median) beträgt in der Region Brake **gerundet 2,70 €/m<sup>2</sup>** und entspricht dem Bodenrichtwert. Zwischen den möglichen Bestimmungsgrößen des

<sup>22</sup> Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg vom 23. 01. 2024

Kaufpreises „Flächengröße“ und „Ackerzahl“ besteht am regionalen Markt kein statistisch nachweisbarer Einfluss auf den Vergleichswert in €/m<sup>2</sup>.

**Für die Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen wird daher ein Vergleichswert in Höhe von 2,70 €/m<sup>2</sup> angesetzt.**

#### **4.2 Ermittlung des Bodenwertes der Hofstelle, der Hofanschlussflächen und Zusammenfassung**

Die Fläche der Hofstelle wird für die Bewertung in die Hofanschlussflächen und die bebauten Flächen einschließlich der Umrandungsflächen aufgeteilt.

Der Bodenwert der bebauten Flächen landwirtschaftlicher Hofstellen im Außenbereich kann mittels für den Standort ausgewiesener Bodenrichtwerte für bebaute Flächen oder aus dem Bodenwert der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgeleitet werden. Der für eine Hofstelle zutreffende Bodenwert beträgt das zwei- bis vierfache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes, wobei der Zuschlag umso geringer ausfällt je höher der festgestellte landwirtschaftliche Bodenrichtwert ist<sup>23</sup>. Für Grünlandflächen wird an dem Standort Schmalenflether Straße 6A ein Bodenrichtwert in Höhe von 2,70 €/m<sup>2</sup> zum relevanten Stichtag ausgewiesen. Der dreifache Bodenrichtwert entspricht einem Vergleichswert der Hofstelle in Höhe von **8,10 €/m<sup>2</sup>**.

Am Standort Schmalenflether Straße 6A wird durch den zuständigen Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert für Wohnbauland in Höhe von **30 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen. Das Bodenrichtwertgrundstück ist erschließungsbeitragsfrei und verfügt über eine Größe von 1.500 m<sup>2</sup><sup>24</sup>. Dieser Bodenrichtwert ist nicht auf das Bewertungsgrundstück anzuwenden, da dieses wesentlich größer ist als das Richtwertgrundstück und im landwirtschaftlichen Teil die Nutzung extensiver ist als bei einer Wohnbebauung. Als Orientierungswerte werden in der Literatur Spannen von 30 bis 40 % des Bodenrichtwertes von Wohnbauflächen genannt, in diesem Bewertungsfall sind **9,00 €/m<sup>2</sup> bis 12,00 €/m<sup>2</sup>** als vom Bodenrichtwert für Wohnbauland abgeleiteter Vergleichswert zu ermitteln.

Aufgrund der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und der Struktur des Bewertungsgrundstücks wird für die Ermittlung des Bodenwertes der bebauten Hofstelle einschließlich der Umrandungsflächen ein Vergleichswert in Höhe von **9,00 €/m<sup>2</sup>** festgelegt.

---

<sup>23</sup> Kleiber, W., Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Köln 2022, S. 298ff.

<sup>24</sup> Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg zum Stichtag 01. 01. 2023 vom 20. 02. 2024

Der Wert der Hofanschlussflächen orientiert sich an dem des anliegenden Grünlandes. Aufgrund des Merkmals Hofanschluss ist ein Vergleichswert in Höhe von **3,50 €/m<sup>2</sup>** anzusetzen.

In der folgende Tabelle erfolgt die Ableitung der Bodenwerte der Hofstelle und der landwirtschaftlichen Flächen. Der Bodenwert schließt die Erschließung ein.

Tabelle 4: Ermittlung der Bodenwerte

Flurstück	Größe	davon Grünland	davon Hofanschlussfläche	davon bebaute Fläche der Hofstelle	Verkehrswert Grünland (2,70 €/m <sup>2</sup> )	Verkehrswert Hofanschlussfläche (3,50 €/m <sup>2</sup> )	Verkehrswert bebaute Hofstelle (9,00 €/m <sup>2</sup> )	Summe der Verkehrswerte
698/40	14.527 m <sup>2</sup>		8.147 m <sup>2</sup>	6.380 m <sup>2</sup>		28.515 €	57.420 €	<b>85.935 €</b>
699/41	772 m <sup>2</sup>		772 m <sup>2</sup>			2.702 €		<b>2.702 €</b>
700/41	35.046 m <sup>2</sup>	28.576 m <sup>2</sup>	6.470 m <sup>2</sup>		77.155 €	22.645 €		<b>99.800 €</b>
143/63	33.742 m <sup>2</sup>	33.742 m <sup>2</sup>			91.103 €			<b>91.103 €</b>
	<b>84.087 m<sup>2</sup></b>	<b>62.318 m<sup>2</sup></b>	<b>15.389 m<sup>2</sup></b>	<b>6.380 m<sup>2</sup></b>	<b>168.259 €</b>	<b>53.862 €</b>	<b>57.420 €</b>	<b>279.540 €</b>

### 4.3 Wert der Gebäude und baulichen Anlagen

Im Folgenden werden die Sachwerte der zu bewertenden Gebäude und baulichen Anlagen ermittelt.

#### 4.3.1 Sachwert Wohnhaus 01

Die Gebäudemaße und –flächen des Wohnhauses 01 werden der folgenden Tabelle entnommen.

Tabelle 5: Gebäude- und Flächenmaße Wohnhaus 01 <sup>25</sup>

<b>Geschoss</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>BGF</b>	<b>überbaute Fläche</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Nutzfläche</b>
			[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	15,43	10,43	161	161	184	
Dachgeschoss	15,43	10,43	161			
Keller	15,43	10,43	161			121
			<b>483</b>	<b>161</b>	<b>184</b>	<b>121</b>

Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten wird die Gebäudeart, ein dreigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Keller, und der Ausstattungsstandard durch die gewogenen Normalherstellungskosten abgebildet. Die Normalherstellungskosten leiten sich wie folgt ab:

Tabelle 6: Normalherstellungskosten Wohnhaus 01

N1	reales Alter am Stichtag	44 Jahre
N2	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
N3	Baujahr	1980
N4	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	26 Jahre
N5	Gebäudetyp	Einfamilienhaus
N6	NHK Typ, Standardstufe	1.01 (2,13)
N7	Ansatz NHK	760 €/m <sup>2</sup>
	<b>Korrekturen</b>	
<b>N12</b>	<b>korrigierte Normalherstellungskosten</b>	760 €/m <sup>2</sup>

Korrekturen sind nicht erforderlich. Die Restnutzungsdauer wird bestimmt durch das reale Gebäudealter und den Stand der Modernisierungen. Die (korrigierten) Normalherstellungskosten gehen in die nachfolgende Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ein.

<sup>25</sup> BGF: Bruttogrundfläche

Tabelle 7: Vorläufiger Sachwert Wohnhaus 01

S1	Brutto-grundfläche 483 m <sup>2</sup> x	NHK 2010 760 €/m <sup>2</sup> x	Baupreis- index 1,79 =	Herstellungs- kosten Stichtag 657.418 €
S2	besonders zu bewertende Bauteile:			41.637 €
<b>S3</b>	<b>Zwischensumme Herstellungskosten</b>			<b>699.055 €</b>
<b>S4</b>	<b>Herstellungskosten am Stichtag</b>			<b>699.055 €</b>
S5	Alterswertminderung (linear)		-63%	-439.706 €
<b>S6</b>	<b>Zeitwert des Gebäudes</b>			<b>259.349 €</b>
S7	Zeitwert der Außenanlagen (von S6) rd.			5.000 €
<b>S8</b>	<b>vorläufiger Sachwert</b>			<b>264.349 €</b>

Der Baupreisindex bildet die Preissteigerungen bei Bauleistungen für Wohngebäude zwischen 2010 (Basisjahr) und dem Stichtag ab. Der Sachwert der Außenanlagen wird nach den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschuss mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 5.000 Euro abgebildet<sup>26</sup>. Der Zeitwert der Außenanlagen umfasst die Erschließungsanlagen. Als besonders zu bewertende Bauteile werden der Abgang in den Keller von außen und der Zwischenbau erfasst.

#### 4.3.2 Vorläufiger Sachwert Milchviehstall 02

Die Gebäude- und Flächenmaße werden der folgenden Tabelle entnommen.

Tabelle 8: Gebäude- und Flächenmaße Milchviehstall 02

Geschoss	Länge	Breite	BGF	überbaute Fläche	Tierplätze
	[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	
Altgebäude	51,46	18,40	946,9	946,9	68
Erweiterung	53,18	11,60	616,9	616,9	101
			<b>1.564</b>	<b>617</b>	<b>169</b>

Die Normalherstellungskosten leiten sich zunächst von denen eines Milchviehstalls ohne Melkstand ab, da der eingebaute Melkstand im Altbau nicht mehr funktionsfähig ist und die ersatzweise aufgestellten Melkroboter Eigentum der Pächter sind.

<sup>26</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg/Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 86

Tabelle 9: Normalherstellungskosten Milchviehstall 02

N1	reales Alter am Stichtag	47 Jahre
N2	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
N3	Baujahr nach Sanierung	2004
N4	korrigierte Restnutzungsdauer	20 Jahre
N5	Gebäudetyp	Milchviehstall ohne Melkstand
N6	NHK Typ, Standardstufe	18.2.2 (3,8)
N7	Ansatz NHK	318 €/m <sup>2</sup>
<b>Korrekturen</b>		
N8	Faktor Größe	0,90
N9	Faktor Güllekeller	1,07
<b>N12</b>	<b>korrigierte Normalherstellungskosten</b>	<b>306 €/m<sup>2</sup></b>

Der Ausstattungsstandard wird durch die Standardstufe abgebildet. Die überdurchschnittliche Größe und der Güllekeller werden über Faktoren berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer wird bestimmt durch die Erweiterung.

Die korrigierten Normalherstellungskosten gehen in die nachfolgende Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ein.

Tabelle 10: Vorläufiger Sachwert Milchviehstall 02

S1	Brutto- grundfläche	Ansatz NHK	Baupreis- index	Herstellungs- kosten Stichtag
	1564 m <sup>2</sup>	306 €/m <sup>2</sup>	1,82 =	868.883 €
S2	besonders zu bewertende Bauteile			- €
<b>S4</b>	<b>Herstellungskosten am Stichtag</b>			<b>868.883 €</b>
S5	Alterswertminderung (linear)		-50,0%	-434.442 €
<b>S6</b>	<b>Zeitwert des Gebäudes</b>			<b>434.441 €</b>
S7	Zeitwert der Außenanlagen (von S6) rd.		5%	21.722 €
<b>S8</b>	<b>vorläufiger Sachwert</b>			<b>456.163 €</b>

Der Baupreisindex bildet die Preissteigerungen bei Bauleistungen für Nicht-Wohngebäude zwischen 2010 (Basisjahr) und dem Stichtag ab. Für die Bewertung der Außenanlagen (vorrangig Erschließungseinrichtungen und die Pflasterung) wird ein Zeitwert angesetzt.

### 4.3.3 Vorläufiger Sachwert Maschinenschuppen 03

Die Gebäudemaße und –flächen des Maschinenschuppens 03 werden der folgenden Tabelle entnommen.

Tabelle 11: Gebäude- und Flächenmaße Maschinenschuppen 03

<b>Geschoss</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>BGF</b>	<b>überbaute Fläche</b>	<b>Nutzfläche</b>
	[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	20,00	7,50	150	150,0	143,0
			<b>150</b>	<b>150</b>	<b>143</b>

Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten wird die Gebäudeart, eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle in der Bauweise einer Remise und der Ausstattungsstandard durch die gewogenen Normalherstellungskosten abgebildet. Die geringe Größe wirkt kostensteigernd. Die Korrekturfaktoren sind den Normalherstellungskosten 2010 entnommen.

Tabelle 12: Normalherstellungskosten Maschinenschuppen 03

N1	reales Alter am Stichtag	36 Jahre
N2	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
N3	Baujahr nach Sanierung	2004
N4	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre
N5	Gebäudetyp	Landw. Maschinenhalle
N6	NHK Typ, Standardstufe	18.5 (3)
N7	Ansatz NHK	245 €/m <sup>2</sup>
	<b>Korrekturen</b>	
N8	Faktor Größe	1,30
N9	Faktor Remise	0,90
<b>N12</b>	<b>korrigierte Normalherstellungskosten</b>	<b>287 €/m<sup>2</sup></b>

Die ermittelten korrigierten Normalherstellungskosten gehen in die nachfolgende Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ein.

Tabelle 13: Vorläufiger Sachwert Maschinenschuppen 03

S1	Brutto- grundfläche 150 m <sup>2</sup> x 287 €/m <sup>2</sup> x	Baupreis- index 1,82 =	Herstellungs- kosten Stichtag 78.168 €
S2	besonders zu bewertende Bauteile:		- €
<b>S3</b>	<b>Zwischensumme Herstellungskosten</b>		<b>78.168 €</b>
<b>S4</b>	<b>Herstellungskosten am Stichtag</b>		<b>78.168 €</b>
S5	Alterswertminderung (linear)	-50,0%	- 39.084 €
<b>S6</b>	<b>Zeitwert des Gebäudes</b>		<b>39.084 €</b>
S7	Zeitwert der Außenanlagen (von S6) rd.	5%	2.000 €
<b>S8</b>	<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>41.084 €</b>

Der Zeitwert der Außenanlagen umfasst die geringen Pflasterungen.

#### 4.3.4 Marktanpassung der vorläufigen Sachwerte

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Marktanpassung der vorläufigen Sachwerte der Gebäude einschließlich der Außenanlagen und der Bodenwerte der bebauten und Umgriffsflächen mittels des Sachwertfaktors.

Der zuständige Gutachterausschuss Oldenburg-Cloppenburg hat keine Sachwertfaktoren für bewirtschaftete Hofstellen ermittelt. Aus der Bewertungspraxis sind Sachwertfaktoren von 0,6 bis 0,9 bei der Bewertung bewirtschafteter landwirtschaftlicher Hofstellen bekannt. Aufgrund des schwierigen Marktumfeldes in der Landwirtschaft wird ein konservativer Sachwertfaktor in Höhe von 0,7 angesetzt.

Tabelle 14: Marktanpassung der vorläufigen Sachwerte

	Gebäude	vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
ZS1	01 Wohnhaus	264.349 €	0,70	185.044 €
ZS2	02 Milchviehstall	456.163 €	0,70	319.314 €
ZS3	03 Maschinenschuppen	41.084 €	0,70	28.759 €
	<b>Zwischensumme Gebäude</b>	<b>761.596 €</b>		<b>533.117 €</b>
	<b>Bodenwert Hofstelle</b>	57.420 €	0,70	40.194 €
	<b>Zwischensumme Bodenwerte</b>	<b>57.420 €</b>		<b>40.194 €</b>
	<b>Summe Grundstück</b>	<b>819.016 €</b>	<b>0,70</b>	<b>573.311 €</b>

### 4.3.5 Ableitung des marktangepassten Sachwertes

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Berücksichtigung von Bauschäden und objekt-spezifischen Merkmalen. Das Ergebnis entspricht dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert (marktangepasster Sachwert) der landwirtschaftlichen Gebäude.

Für die Beseitigung kleinerer Schäden an dem Wohnhaus erfolgt ein Abschlag in Höhe von 5 v.H. von dem vorläufigen, marktangepassten Sachwert. Ein erheblicher Abschlag in Höhe von 20 v.H. erfolgt aufgrund der Bauweise als Fertighaus. Bei der Bewertung des Milchviehstalls ist als objektspezifisches Merkmal die geringe Liegeboxengröße mit einem Abschlag zu bewerten, da die Haltung der Milchkühe eingeschränkt ist.

Tabelle 15: Ableitung der marktangepassten Gebäudesachwerte durch Berücksichtigung der Bauschäden und der objektspezifischen Merkmale

	<b>Gebäude</b>	<b>vorl. marktangep. Sachwert</b>	<b>Bauschäden</b>	<b>objektspezifische Merkmale</b>	<b>marktangep. Sachwert</b>
ZS1	01 Wohnhaus	185.044 €	-9.252 €	-20% -37.009 €	138.783 €
ZS2	02 Milchviehstall	319.314 €	0 €	-15% -47.900 €	271.414 €
ZS3	03 Maschinenschuppen	28.759 €	0 €	0% 0 €	28.759 €
	<b>Summen</b>	<b>533.117 €</b>	<b>-9.252 €</b>	<b>-84.909 €</b>	<b>438.956 €</b>

#### 4.4 Ableitung des Grundstücksverkehrswertes

In der folgenden Tabelle sind die Sach- und Bodenwerte der landwirtschaftlichen Hofstelle Schmalenflether Straße 6A, 26919 Brake, bebaut mit einem Wohnhaus 01, einem Milchviehstall 02 und einem Maschinenschuppen 03 zusammengefasst.

Tabelle 16: Zusammenstellung der Werte und Ableitung des Verkehrswertes

	<b>Gebäude und bauliche Anlagen</b>	<b>Verkehrswert</b>
ZS1	01 Wohnhaus	138.783 €
ZS2	02 Milchviehstall	271.414 €
ZS3	03 Maschinenschuppen	28.759 €
<b>ZS11</b>	<b>Summe Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>438.956 €</b>
Z13	Bodenwert der Hofstelle	40.194 €
Z14	Bodenwert landwirtschaftliche und sonstige Flächen	222.121 €
<b>Z16</b>	<b>Summe Grundstück</b>	<b>701.271 €</b>
<b>Z17</b>	<b>Verkehrswert insgesamt, gerundet</b>	<b>700.000 €</b>

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittele ich den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Hofstelle Schmalenflether Straße 6A, 26919 Brake, bebaut mit einem Wohnhaus 01, einem Milchviehstall 02 und einem Maschinenschuppen 03 einschließlich der Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen zum Stichtag mit:

**700.000 €**

**EURO in Worten: siebenhunderttausend**

Emden, den 26. 02. 2024




Hartmut Brinkmann-Kleingarn

## **5. Anlagen**

Anlage 1: Lage des Standortes in der Region

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Fotodokumentation

Anlage 1: Lage des Standortes in der Region





Anlage 3: Fotodokumentation



Bild 1:  
Zufahrt zum Wohnhaus 01,  
zum Flurstück 143/63 und  
zum Milchviehstall 02



Bild 2:  
Wohnhaus 01



Bild 3:  
Wohnhaus 01



Bild 4:  
Wohnhaus 01



Bild 5:  
Milchviehstall 02, Altge-  
bäude



Bild 6:  
Milchviehstall 02, Altge-  
bäude



Bild 7:  
Milchviehstall 02, Erwei-  
terung,  
Im Vordergrund Teile der  
Hofanschlussfläche



Bild 8:  
Milchviehstall 02, elektrische Verteilung



Bild 9:  
Milchviehstall 02, Kraftfuttersilos im Altgebäude



Bild 10:  
Milchviehstall 02, Situation im Erweiterungsbau



Bild 11:  
Milchviehstall 02, Mist-  
gang im Erweiterungsbau



Bild 12:  
Milchviehstall 02, Futter-  
gang im Altgebäude



Bild 13:  
Milchviehstall 02, Situa-  
tion im Altgebäude



Bild 14:  
Zwischenbau



Bild 15:  
Kelleraußentreppe



Bild 16:  
Maschinenschuppen 03



Bild 17:  
Maschinenschuppen 03



**Bild 18:**  
Güllesilo 04, nicht baugenehmigt



**Bild 19:**  
Siloplatte auf dem Flurstück 700/41, nicht baugenehmigt



**Bild 20:**  
Flurstück 700/41



Bild 21:  
Flurstück 700/41



Bild 22:  
Flurstück 699/41, Zufahrt  
zum 143/63



Bild 23:  
Flurstück 698/40, Zufahrt  
zum Flurstück 143/93



Bild 24:  
Flurstück 143/93



Bild 25:  
Flurstück 143/93