

**Dipl.-Ing. agr. Hartmut Brinkmann-Kleingarn**  
**öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**  
Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für  
Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen  
Betrieben,  
Bewertung bebauter und un bebauter Grundstücke,  
Bewertung von Aufwuchs- und Aufwuchsschäden

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

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

### **6 K 19/22**

### **Gemarkung Moorriem**

### **Landwirtschaftliche Flächen**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Zu ermittelnder Wert:       | Verkehrswert i. S. d. §194 Baugesetzbuch  |
| Anlass:                     | Zwangsversteigerungsverfahren   |
| Bewertungsstichtag:         | 23. 03. 2023 (Tag des Ortstermins)  |
| Bewertungsumfang:           | Eine landwirtschaftliche Fläche in einem Umfang von 19,3831 ha, eingetragen in dem Grundbuch von Elsfleth am Amtsgericht Brake (Unterweser), Grundbuchblatt 3922, laufende Nummer 7 |
| Auftragserteilung:          | Schriftliche Bestellung des Amtsgerichts Brake (Unterweser) gemäß Beschluss vom 30. 01. 2023, AZ: 6 K 19/22   |
| Auftraggeber:               | Amtsgericht Brake (Unterweser)<br>Bürgermeister-Müller-Straße 34<br>26919 Brake   |
| Anzahl der Gutachtenseiten: | 41 einschließlich Anlagen   |
| Ausfertigungen:             | 5 Exemplare, davon verbleibt 1 beim Verfasser   |

Emden, den 17. 04. 2023

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 1.      | Auftrag und Unterlagen                                       | 4  |
| 1.1     | Auftraggeber, Eigentumsverhältnisse                          | 4  |
| 1.1.1   | Auftraggeber   | 4  |
| 1.1.2   | Eigentümer   | 4  |
| 1.1.3   | Besitzverhältnisse   | 4  |
| 1.2     | Anlass der Gutachtenerstellung                               | 4  |
| 1.3     | Bewertungsumfang   | 4  |
| 1.4     | Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen         | 5  |
| 1.4.1   | Unterlagen   | 5  |
| 1.4.2   | Auskünfte  | 6  |
| 1.4.3   | Literaturverzeichnis   | 6  |
| 1.5     | Ortsbesichtigung   | 7  |
| 1.6     | Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte           | 8  |
| 1.7     | Weitere Angaben  | 8  |
| 1.8     | Abkürzungsverzeichnis  | 8  |
| 1.9     | Wertermittlungstichtag                                       | 9  |
| 2.      | Bewertungsgrundsätze   | 10 |
| 2.1     | Methodisches Vorgehen  | 10 |
| 2.2     | Bewertungsverfahren  | 10 |
| 2.3     | Vorgehensweise und Datengrundlage im Vergleichswertverfahren | 11 |
| 2.4     | Auswahl des Verfahrens                                       | 12 |
| 3.      | Beschreibung des Bewertungsobjektes                          | 13 |
| 3.1     | Allgemeine Grundstücksmerkmale                               | 13 |
| 3.2     | Lage und Erschließung  | 13 |
| 3.3     | Grundbuch Blatt 3922   | 13 |
| 3.4     | Gemeinsame landwirtschaftliche Grundstücksmerkmale           | 14 |
| 3.4.1   | Flurstück 8, Flur 27 Gemarkung Moorriem                      | 14 |
| 3.4.1.1 | Qualität und Merkmale  | 14 |
| 3.4.1.2 | Zuschnitt, Größe und Nutzung                                 | 15 |
| 3.4.2   | Flurstück 22/3, Flur 27 Gemarkung Moorriem                   | 15 |
| 3.4.2.1 | Qualität und Merkmale  | 15 |
| 3.4.2.2 | Zuschnitt, Größe und Nutzung                                 | 16 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 3.4.3   | Flurstück 28, Flur 27 Gemarkung Moorriem                        | 16 |
| 3.4.3.1 | Qualität und Merkmale   | 16 |
| 3.4.3.2 | Zuschnitt, Größe und Nutzung                                    | 17 |
| 3.4.4   | Flurstück 13/1, Flur 28 Gemarkung Moorriem                      | 17 |
| 3.4.4.1 | Qualität und Merkmale   | 17 |
| 3.4.4.2 | Zuschnitt, Größe und Nutzung                                    | 17 |
| 3.4.5   | Flurstück 13/5, Flur 28 Gemarkung Moorriem                      | 18 |
| 3.4.5.1 | Qualität und Merkmale   | 18 |
| 3.4.5.2 | Zuschnitt, Größe und Nutzung                                    | 18 |
| 3.4.6   | Zubehör   | 19 |
| 3.5     | Entwicklungszustand   | 19 |
| 3.6     | Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen und Altlasten | 19 |
| 4.      | Wertermittlung  | 21 |
| 4.1     | Bodenrichtwert  | 21 |
| 4.2     | Auswertung der Kaufpreissammlung                                | 21 |
| 4.3     | Bewertung des Grundstücks                                       | 24 |
| 4.4     | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                 | 24 |
| 4.5     | Ableitung des Grundstücksverkehrswertes                         | 26 |
| 5.      | Anlagen   | 27 |

## **1. Auftrag und Unterlagen**

### **1.1 Auftraggeber, Eigentumsverhältnisse**

#### **1.1.1 Auftraggeber**

Mit Beweisbeschluss des Amtsgerichts Brake (Unterweser) vom 30. 01. 2023 wurde ich mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das in dem Grundbuch von Elsfleth beim Amtsgericht Brake Grundbuchblatt 3922 unter der laufenden Nummer 7 aufgeführte Grundstück beauftragt.

#### **1.1.2 Eigentümer**

Gutachten im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens werden anonymisiert verfasst.

#### **1.1.3 Besitzverhältnisse**

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

### **1.2 Anlass der Gutachtenerstellung**

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

### **1.3 Bewertungsumfang**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das in dem Grundbuch des Bezirks Elsfleth Blatt 3922 unter der laufenden Nummer 7 verzeichnete Grundstück mit einem Umfang von 193.831 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wird aus den Flurstücken 8, 22/3 und 28 der Flur 27 und den Flurstücken 13/1 und 13/5 der Flur 28 in der Gemarkung Moorriem gebildet.

In der folgende Tabelle sind die Bewertungsgrundstücke wiedergegeben.

---

<sup>1</sup> Mein Schreiben vom 03. 03. 2023 an Frau Rechtsanwältin Dr. Schillgalis, Insolvenzverwalterin

Tabelle 1: Bewertungsgrundstück aus dem Grundbuch von Elsfleth

| Grundbuch Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe                        |
|-----------------|----------|-----------|------|-----------|------------------------------|
| 3922            | 7        | Moorriem  | 27   | 8         | 36.836 m <sup>2</sup>        |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 27   | 22/3      | 40.855 m <sup>2</sup>        |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 27   | 28        | 36.151 m <sup>2</sup>        |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 28   | 13/1      | 42.546 m <sup>2</sup>        |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 28   | 13/5      | 37.443 m <sup>2</sup>        |
|                 |          |           |      |           | <b>193.831 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 Gutachtenerstellung verwendet werden, übernommen.

### 1.4.1 Unterlagen

Auftragsgemäß habe ich die folgenden Unterlagen beschafft oder eingesehen:

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)
2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01. 01. 2023, bereitgestellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg am 13. 04. 2023
3. Auszug aus dem Grundbuch von Elsfleth Blatt 3922, beim Amtsgericht Brake vom 01. 02. 2023
4. Deutscher Wetterdienst, Clima-Data-Center, Station Ovelgönne
5. Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth vom 02. 06. 2006
6. Liegenschaftskarte, bereitgestellt durch Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen -Katasteramt Brake (Unterweser) am 01. 03. 2023
7. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

### **1.4.2 Auskünfte**

Ich habe folgende Auskünfte eingeholt:

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

### **1.4.3 Literaturverzeichnis**

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

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

Gesetzliche Bestimmungen und Kommentare:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
2. Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist
3. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswerttrichtlinie– VW-RL) vom 20. März 2014
4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

## 1.5 Ortsbesichtigung

Am 23. 03. 2023.führte ich eine Ortsbesichtigung durch. Die Beteiligten waren nicht anwesend.

Tätigkeiten im Ortstermin:

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

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

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

Nachfolgende zusätzliche Leistungen sind ausdrücklich nicht beauftragt worden:

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

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

### **1.6 Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte**

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

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

### **1.7 Weitere Angaben**

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

### **1.8 Abkürzungsverzeichnis**

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



## **1.9 Wertermittlungstichtag**

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

Der Wertermittlungs- und Qualitätstichtag sind identisch.

## 2. Bewertungsgrundsätze

### 2.1 Methodisches Vorgehen

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

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

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

### 2.2 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren sind Werte für Grundstücke mit bekannten Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) bezogen auf eine Einheit ( m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Die Vergleichsfaktoren werden durch die regionalen Gutachterausschüsse aus Kauffällen nach Anpassung um wertbestimmende Merkmale (Vergleichspreise) abgeleitet. Die zur Umsetzung des § 196 BauGB durch die regionalen Gutachterausschüsse ermittelten Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte stellen Vergleichsfaktoren dar. Die Bodenrichtwerte gelten für ein Richtwertgrundstück mit festgelegten Grundstücksmerkmalen wie die Bodengüte und die Grundstücksgröße. Diese sind mittels veröffentlichter Umrechnungsfaktoren für Bodengüte und Flächengröße an das Bewertungsgrundstück objektspezifisch anzupassen und mit der Bezugsgröße des Objektes zu multiplizieren. Das Ergebnis ist der Vergleichswert.

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

## **2.4 Auswahl des Verfahrens**

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

### 3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

#### 3.1 Allgemeine Grundstücksmerkmale

|            |                |
|------------|----------------|
| Bundesland | Niedersachsen  |
| Landkreis  | Wesermarsch    |
| Gemeinde   | Stadt Elsfleth |

#### 3.2 Lage und Erschließung

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

#### 3.3 Grundbuch Blatt 3922

Die Grundbuch Blatt 3922 wurde von mir teilweise eingesehen <sup>2</sup>.

|  |   |
|--|---|
| Bestandsverzeichnis,<br>laufende Nummer 7: | Gemarkung Moorriem, Flur 27, Flurstücke 8, 22/3 und 28<br>und Flur 28, Flurstück 13/1 und 13/5<br>Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche,<br>Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Grasmoor und<br>Moorhausen<br>Größe insgesamt: 19,3831 ha   |
| Abteilung 1:                               | Anonymisiert  |
| Abteilung 2:                               | Auf laufender Nummer 7 lastend:<br>Verfügungsbeschränkung gem. §21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (9 IN<br>2/19). Eingetragen am 07. 02. 2019.<br>Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des<br>Eigentümers (9 IN 2/19). Eingetragen am 10. 05. 2019.<br>Anordnung der Zwangsversteigerung (6 K 19/22). Eingetra-<br>gen am 02. 01. 2023.<br>Anordnung der Zwangsverwaltung (6 L 3/22). Eingetragen<br>am 02. 01. 2023. |

---

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

Abteilung 3:                   Liegt nicht vor.

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

### **3.4 Gemeinsame landwirtschaftliche Grundstücksmerkmale**

|              |  |
|--------------|--|
| Nutzung      | Acker, Grünland, Weg <sup>3</sup> .              |
| Höhe:        | ca. 0,5m unter NN                                |
| Niederschlag | Im langjährigen Durchschnitt 770 mm <sup>4</sup> |
| Entstehung:  | Moor   |

#### **3.4.1 Flurstück 8, Flur 27 Gemarkung Moorriem**

##### **3.4.1.1 Qualität und Merkmale**

Die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Flächen wird im Wesentlichen, neben den örtlichen klimatischen Verhältnissen, durch die Faktoren Bodenart, Zustandsstufe und die Wasserverhältnisse geprägt. Die Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung als Wertzahlen geben die Ertragsfähigkeit der Böden im **Verhältnis** zu den besten Böden an, wobei der Ackerboden höchster Ertragsfähigkeit mit der Wertzahl 100 und der ertragsstärkste Grünlandboden mit der Wertzahl 88 bewertet wird. Das zu bewertende Flurstück wird durch folgenden agronomischen Eigenschaften beschrieben <sup>5</sup>.

Bodenart: Moor (Mo)  
Bodenstufe: III  
Klimastufe: 8° C und darüber  
Wasserstufe: 3  
Grünlandzahl:30  
Topografie: eben

---

<sup>3</sup> Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

<sup>4</sup> Deutscher Wetterdienst, Klima-Daten-Center, Station Ovelgönne

<sup>5</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)

Entsprechend der Nutzung ist zur Beschreibung der Ertragsfähigkeit die **Grünlandzahl** ausgewiesen. Die angegebene Grünlandzahl 30 weist auf einen bei der Nutzung als Grünland ertragsschwachen Standort hin.

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

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

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

#### **3.4.1.2 Zuschnitt, Größe und Nutzung**

Das Flurstück ist in seiner wesentlichen Form ein Rechteck mit einem Keil am südlichen Vorgewende. Nach den Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des Flurstücks 36.836 m<sup>2</sup>, die Fläche wird insgesamt als Grünland genutzt. Eine geringe Teilfläche von 1.176 m<sup>2</sup> wird als Weg im Flurstücksnachweis genannt, tatsächlich ebenfalls als Grünland genutzt<sup>6</sup>. Der Kulturzustand ist für den Standort als „gut“ anzusprechen. Aufgrund des Zuschnitts herrschen durchschnittliche Bedingungen aus Sicht der Arbeitserledigung vor. Das Flurstück wird durch einen Graben längs der Arbeitsrichtung geteilt.

### **3.4.2 Flurstück 22/3, Flur 27 Gemarkung Moorriem**

#### **3.4.2.1 Qualität und Merkmale**

Das zu bewertende Flurstück wird durch folgenden agronomischen Eigenschaften beschrieben<sup>7</sup>.

Bodenart: Moor (Mo)

Bodenstufe: III

Klimastufe: 8° C und darüber

---

<sup>6</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser) und eigene Feststellungen vor Ort

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

Wasserstufe: 3  
Grünlandzahl:29  
Topografie: eben

Zur Beschreibung der Ertragsfähigkeit ist die **Grünlandzahl** ausgewiesen. Die angegebene Grünlandzahl 29 weist auf einen bei der Nutzung als Grünland ertragsschwachen Standort hin.

#### **3.4.2.2 Zuschnitt, Größe und Nutzung**

Das Flurstück ist in seiner wesentlichen Form ein Rechteck. Nach den Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des Flurstücks 40.855 m<sup>2</sup>, davon wird eine Teilfläche im Umfang von 21.099 m<sup>2</sup> als Ackerland genutzt. Weitere 19.756 m<sup>2</sup> sind Waldfläche<sup>8</sup>. Der Kulturzustand ist für den Standort als „gut“ anzusprechen Aufgrund des Zuschnitts herrschen durchschnittliche Bedingungen aus Sicht der Arbeitserledigung vor.

### **3.4.3 Flurstück 28, Flur 27 Gemarkung Moorriem**

#### **3.4.3.1 Qualität und Merkmale**

Das zu bewertende Flurstück wird durch folgenden agronomischen Eigenschaften beschrieben<sup>9</sup>.

Bodenart: Moor (Mo)  
Bodenstufe: III  
Klimastufe: 8° C und darüber  
Wasserstufe: 3  
Grünlandzahl:30  
Topografie: eben

Abweichend von der Nutzung ist zur Beschreibung der Ertragsfähigkeit die **Grünlandzahl** ausgewiesen. Die angegebene Grünlandzahl 30 weist auf einen bei der Nutzung als Grünland ertragsschwachen Standort hin.

---

<sup>8</sup> Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

<sup>9</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)



### 3.4.3.2 Zuschnitt, Größe und Nutzung

Das Flurstück ist in seiner wesentlichen Form ein Rechteck. Nach den Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des Flurstücks 36.151 m<sup>2</sup>, davon wird eine Fläche von 31.691 m<sup>2</sup> als Ackerland genutzt und eine Flächen von 4.460 m<sup>2</sup> ist Wald<sup>10</sup>. Im Ortstermin ist Gras eingesät. Der Kulturzustand ist aufgrund des Besatzes mit Binsen als „ungünstig“ anzusprechen. Aufgrund des Zuschnitts herrschen gute Bedingungen aus Sicht der Arbeitserledigung vor.

## 3.4.4 Flurstück 13/1, Flur 28 Gemarkung Moorriem

### 3.4.4.1 Qualität und Merkmale

Das zu bewertende Flurstück wird durch folgenden agronomischen Eigenschaften beschrieben<sup>11</sup>.

Bodenart: Moor (Mo)  
Bodenstufe: III  
Klimastufe: 8° C und darüber  
Wasserstufe: 3  
Grünlandzahl: 28  
Topografie: eben

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

### 3.4.4.2 Zuschnitt, Größe und Nutzung

Das Flurstück ist in seiner Form ein Rechteck. Nach den Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des Flurstücks 42.546 m<sup>2</sup>, das Flurstück wird vollständig als Ackerland genutzt<sup>12</sup>. Im Ortstermin ist Gras eingesät. Der Kulturzustand ist wegen des

---

<sup>10</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser) und Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

<sup>11</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)

<sup>12</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser) und Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

Besatzes mit Binsen als „unterdurchschnittlich“ anzusprechen. Aufgrund des Zuschnitts herrschen gute Bedingungen aus Sicht der Arbeitserledigung vor.

### **3.4.5 Flurstück 13/5, Flur 28 Gemarkung Moorriem**

#### **3.4.5.1 Qualität und Merkmale**

Die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Flächen wird im Wesentlichen, neben den örtlichen klimatischen Verhältnissen, durch die Faktoren Bodenart, Zustandsstufe und die Wasserverhältnisse geprägt. Die Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung als Wertzahlen geben die Ertragsfähigkeit der Böden im **Verhältnis** zu den besten Böden an, wobei der Ackerboden höchster Ertragsfähigkeit mit der Wertzahl 100 und der ertragsstärkste Grünlandboden mit der Wertzahl 88 bewertet wird. Das zu bewertende Flurstück wird durch folgenden agronomischen Eigenschaften beschrieben <sup>13</sup>.

Bodenart: Moor (Mo)  
Bodenstufe: (II-) III  
Klimastufe: 8° C und darüber  
Wasserstufe: 3  
Grünlandzahl: 32 im Durchschnitt  
Topografie: eben

Entsprechend der Nutzung ist zur Beschreibung der Ertragsfähigkeit die **Grünlandzahl** ausgewiesen. Die angegebene Grünlandzahl 32 weist auf einen bei der Nutzung als Grünland ertragsschwächeren Standort hin.

#### **3.4.5.2 Zuschnitt, Größe und Nutzung**

Das Flurstück ist ein Rechteck. Nach den Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des Flurstücks 37.443 m<sup>2</sup>, die Fläche wird insgesamt als Grünland genutzt <sup>14</sup>. Der Kulturzustand ist wegen des Besatzes mit Binsen als „ungünstig“ anzusprechen. Aufgrund des Zuschnitts herrschen gute Bedingungen aus Sicht der Arbeitserledigung vor.

---

<sup>13</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)

<sup>14</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser) und Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

In der folgenden Tabelle sind die wertbestimmenden Nutzungen der Flurstücke zusammengestellt.

Tabelle 2: Flurstücke und Nutzungen

| Grundbuch Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe                        | davon Ackerland             | davon Grünland              | davon Gehölz                |
|-----------------|----------|-----------|------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3922            | 7        | Moorriem  | 27   | 8         | 36.836 m <sup>2</sup>        |                             | 36.836 m <sup>2</sup>       |                             |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 27   | 22/3      | 40.855 m <sup>2</sup>        | 21.099 m <sup>2</sup>       |                             | 19.756 m <sup>2</sup>       |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 27   | 28        | 36.151 m <sup>2</sup>        | 31.691 m <sup>2</sup>       |                             | 4.460 m <sup>2</sup>        |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 28   | 13/1      | 42.546 m <sup>2</sup>        | 42.546 m <sup>2</sup>       |                             |                             |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 28   | 13/5      | 37.443 m <sup>2</sup>        |                             | 37.443 m <sup>2</sup>       |                             |
|                 |          |           |      |           | <b>193.831 m<sup>2</sup></b> | <b>95.336 m<sup>2</sup></b> | <b>74.279 m<sup>2</sup></b> | <b>24.216 m<sup>2</sup></b> |

### 3.4.6 Zubehör

Das Grundstück ist nicht bebaut und frei von jeglichem Zubehör.

### 3.5 Entwicklungszustand

Als Entwicklungszustand wird die planerische Entwicklung eines Grundstücks von der Fläche für Landwirtschaft zu baureifem Land bezeichnet und ist ein Merkmal des Grundstückszustands<sup>15</sup>. Der Entwicklungszustand der zu bewertenden Flächen wird auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplan beurteilt: Das zu bewertende Grundstück wird als Fläche für die Landwirtschaft angesprochen<sup>16</sup>. Das Grundstück, nördlicher Teil, ist als „Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen“ beschrieben.

### 3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen und Altlasten

Bodenordnung: Es ergab sich kein Hinweis auf ein Bodenordnungsverfahren.

<sup>15</sup> §§ 2 und 3 ImmoWertV

<sup>16</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth 02. 06. 2006

Es liegen keine Hinweise auf die Ausweisung eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes wie ein FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet vor<sup>17</sup>: Das Grundstück ist Teil des Moorschutzprogramms Neubewertung 1994, Ipweger Moor.

Die Nutzung des Grundstücks ist nicht eingeschränkt.

Hinsichtlich des Altlastenstatus liegt folgende Information aus dem Kataster vor<sup>18</sup>:

1. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch oder einer anderen vergleichbaren Datenbank aufgeführt.
2. Es gibt hier keine Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfälle auf oder in unmittelbarer Nähe des oben aufgeführten Grundstücks.
3. Der Standort liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes

---

<sup>17</sup> Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser) und Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

<sup>18</sup> Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch vom 14. 04. 2023

## 4. Wertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes der landwirtschaftlichen Fläche stehen Bodenrichtwerte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zur Verfügung<sup>19</sup>.

### 4.1 Bodenrichtwert

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

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Fläche der Landwirtschaft, Nutzung Acker auf Moor:</b>    | <b>2,10 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Fläche der Landwirtschaft, Nutzung Grünland auf Moor:</b> | <b>1,70 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Forstwirtschaftliche Fläche:</b>                          | <b>0,65 €/m<sup>2</sup></b> |

Die wertbestimmende Bodenart ist Moor. Der Bodenrichtwert ist nicht von der Größe und der Bodengüte abhängig, entgegen anderen Bodenmärkten wurde kein Einfluss der Faktoren Flächengröße und Acker- oder Grünlandzahl auf die Kaufpreisbildung festgestellt<sup>20</sup>. Anderenfalls erforderliche Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale Größe und Acker- oder Grünlandzahl werden durch den Gutachterausschuss daher nicht mitgeteilt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück ist daher nicht erforderlich, der Bodenrichtwert entspricht dem vorläufigen marktangepassten Vergleichsfaktor.

### 4.2 Auswertung der Kaufpreissammlung

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

---

<sup>19</sup> Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg vom 12. 04. 2023 und Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01. 01. 2023, bereitgestellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg am 13. 04. 2023

<sup>20</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 55

nicht von den üblichen abweichen. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise sind als Vergleichsmaßstab in €/m<sup>2</sup> wiedergegeben.

Tabelle 3: Auswertung der Kaufpreissammlung für Grünland in der Region Stadt Elsfleth (Stichprobenumfang n= 10) <sup>21</sup>

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

Die mitgeteilten Kaufpreise sind für die weitere Auswertung um die Einflussgröße „Zeitpunkt des Kaufes“ mittels eines Index zu bereinigen und auf diese Weise an den Bewertungsstichtag anzupassen. Die notwendigen Umrechnungskoeffizienten werden aus der Entwicklung der Bodenrichtwerte abgeleitet <sup>22</sup>.

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

Tabelle 4: Ermittlung der korrigierten Vergleichswerte für Grünland zum Stichtag

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

<sup>21</sup> Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg vom 12. 04. 2023

<sup>22</sup> Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01. 01. 2023, bereitgestellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg am 13. 04. 2023

Von den weiteren, möglichen Bestimmungsgrößen des Kaufpreises, der Flächengröße und der Grünlandzahl, geht kein statistisch nachweisbarer Einfluss auf den Vergleichswert in €/m<sup>2</sup> aus<sup>23</sup>.

Der aus den tatsächlichen Kaufpreisen durch Korrekturen abgeleitete mittlere Vergleichswert (Median) beträgt für Grünland am Standort Moorriem 1,95 €/m<sup>2</sup> und ist höher als der für den Stichtag veröffentlichte Bodenrichtwert von 1,70 €/m<sup>2</sup>. **Die Bewertung des Grünlands erfolgt unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse am regionalen Bodenmarkt mit einem Vergleichswert in Höhe von 1,90 €/m<sup>2</sup>.**

Aus der Kaufpreissammlung liegen Angaben nur zu 3 Kauffällen von **Ackerland** aus dem Zeitraum 2020 bis 2023 vor. Die erteilten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erfassen tatsächliche Kaufvorgänge in der Region Gemeinde Stadt Elsfleth für Ackerland. Die mitgeteilten Kauffälle sind aufgrund der geringen Zahl an Kauffällen, der abweichenden Bodenarten Lehm und Ton und der besseren Standortgüte mit Grünlandzahlen bis 72 zur Bewertung des hier vorliegenden ertragsschwachen Moorstandortes nicht geeignet. Daher verbleibt es bei der Bewertung mit Ansatz des Bodenrichtwertes in Höhe von **2,10 €/m<sup>2</sup>.**

Die **forstwirtschaftliche Teilfläche** wird mit dem Bodenrichtwert in Höhe von **0,65 €/m<sup>2</sup>** bewertet.

---

<sup>23</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 55

### 4.3 Bewertung des Grundstücks

Für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks sind die anzuwendenden Vergleichswerte mit den jeweiligen Flächen zu multiplizieren. Die auf allen Flurstücken anzu- treffenden geringen Nebenflächen wie Unland und Gräben werden mit den Wertansät- zen der Hauptnutzung bewertet, wie es im Markt üblich ist.

Tabelle 3: Ermittlung der Verkehrswerte

| Grundbuch Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe                        | davon Ackerland             | davon Grünland              | davon Gehölz                | Ackerland 2,10 €/m <sup>2</sup> | Grünland 1,90 €/m <sup>2</sup> | Gehölz 0,65 €/m <sup>2</sup> | Summe der Verkehrswerte |
|-----------------|----------|-----------|------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 3922            | 7        | Moorriem  | 27   | 8         | 36.836 m <sup>2</sup>        |                             | 36.836 m <sup>2</sup>       |                             |                                 | 69.988 €                       |                              | 69.988 €                |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 27   | 22/3      | 40.855 m <sup>2</sup>        | 21.099 m <sup>2</sup>       |                             | 19.756 m <sup>2</sup>       | 44.308 €                        |                                | 12.841 €                     | 57.149 €                |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 27   | 28        | 36.151 m <sup>2</sup>        | 31.691 m <sup>2</sup>       |                             | 4.460 m <sup>2</sup>        | 66.551 €                        |                                | 2.899 €                      | 69.450 €                |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 28   | 13/1      | 42.546 m <sup>2</sup>        | 42.546 m <sup>2</sup>       |                             |                             | 89.347 €                        |                                |                              | 89.347 €                |
| 3922            | 7        | Moorriem  | 28   | 13/5      | 37.443 m <sup>2</sup>        |                             | 37.443 m <sup>2</sup>       |                             |                                 | 71.142 €                       |                              | 71.142 €                |
|                 |          |           |      |           | <b>193.831 m<sup>2</sup></b> | <b>95.336 m<sup>2</sup></b> | <b>74.279 m<sup>2</sup></b> | <b>24.216 m<sup>2</sup></b> | <b>Summe:</b>                   |                                |                              | <b>357.076 €</b>        |

### 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsgrundstück weist ein Merkmal auf, das den Verkehrswert des Grund- stücks beeinflusst, dies ist die fehlende Erschließung des Flurstücks 13/5 der Flur 28 mit- tels öffentlicher Straßen und Wege. Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks ver- läuft bisher über das benachbarte nicht öffentliche Flurstück 13/2 der Flur 28 in der Ge- markung Moorriem. Dieses Flurstück ist ein Weg und stellt die Verbindung zwischen dem Bewertungsgrundstück und der öffentlichen Straße „Grasmoorweg“ dar. Die zukünftige Erschließung ist mittels eines grundbuchlichen Wegerechtes abzusichern. Die Eigentümer des mit einem Wegerecht belasteten Grundstücks sind für die resultierenden Wertmin- derungen mit einer Wegerente zu entschädigen. Die Wertminderung resultiert bei land- wirtschaftlicher Nutzung üblicherweise aus der eingeschränkten Nutzbarkeit der durch den Weg in Anspruch genommenen Fläche. Die Anlage und die Unterhaltung des Weges sind von dem Eigentümer des begünstigten Flurstücks zu tragen<sup>24</sup>. Der Wertverlust der durch den Weg in Anspruch genommenen Fläche wird in der Literatur mit 20 bis 60 % des Verkehrswertes angegeben. Da es sich bei dem belasteten Grundstück um einen Weg ohne andere Nutzung handelt, wird der Wertverlust mit 20 % des Verkehrswertes angenommen.

In der folgenden Tabelle erfolgt die Ableitung der Entschädigung für die Inanspruch- nahme des Flurstücks 13/2. Aufgrund der Nutzung der angeschlossenen Flächen als

<sup>24</sup> Köhne, Prof. Dr. Manfred, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart 2007, S. 205f.



Grünland wird der unkorrigierte zutreffende Bodenrichtwert in Höhe von **1,60 €/m<sup>2</sup>** angesetzt. Das Flurstück 13/2 wird zur Hälfte bis zur Überfahrt zum Flurstück 13/5 in Anspruch genommen, die Größe des Flurstücks 13/2 beträgt insgesamt laut Flurstücksnachweis 1.629 m<sup>2</sup> (<sup>25</sup>).

Tabelle 5: Ermittlung der Wegeentschädigung

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Fläche des Notweges                              | 815 m <sup>2</sup>    |
| Bodenrichtwert Grünland                          | 1,60 €/m <sup>2</sup> |
| Verkehrswert der Fläche                          | 1.303 €               |
| Wertminderung                                    | 20%                   |
| <b>Verkehrswertverlust belastetes Grundstück</b> | <b>261 €</b>          |

Der kapitalisierte Wertverlust ist in Form einer jährlichen Wegerente an die Eigentümer des Flurstücks 13/2 zu zahlen. Unter Annahme einer risikofreien Verzinsung am Kapitalmarkt in Höhe von 2,2% und einer unendlichen Nutzungsdauer beträgt die mittels des zutreffenden Wiedergewinnungsfaktor ermittelte jährliche Wegerente aufgerundet 10 €<sup>26</sup>.

Die Unterhaltung des Weges ist durch den Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu leisten. Für die Ermittlung der jährlichen Unterhaltungsaufwendungen wird ein geringer Betrag in Höhe von 30 Euro z.B. für gelegentliches Glattziehen oder Mulchen angenommen. Der Betrag ist als unendliche Rente auf den Stichtag zu kapitalisieren.

Tabelle 6: Barwert der zukünftigen Aufwendungen für die Wegeunterhaltung und Belastung aus dem Wegerecht insgesamt einschließlich des Verkehrswertverlustes

|  |                |
|--|----------------|
| jährliche Unterhaltungsaufwendungen          | 30 €           |
| Zinssatz                                     | 2,234%         |
| <b>Kapitalisiert</b>                         | <b>1.222 €</b> |
| <b>Belastung insgesamt aus dem Wegerecht</b> | <b>1.483 €</b> |

Die bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigende Wertminderung aus der fehlenden Erschließung beträgt gerundet 1.500 €. Dieser Betrag mindert den oben ermittelten vorläufigen Verkehrswert und ist von diesem abzuziehen.

<sup>25</sup> Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)

<sup>26</sup> [www.basiszinskurve.de](http://www.basiszinskurve.de), Zinssatz einer risikofreie Kapitalmarktanlage am Stichtag 14. 04. 2023

#### 4.5 Ableitung des Grundstücksverkehrswertes

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien einschließlich der Belastung aus einem zu erwerbenden Wegerecht und der kapitalisierten jährlichen Aufwendungen für die Wegeunterhaltung ermittle ich den Verkehrswert des zu bewertenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks aus dem Grundbuch von Elsfleth Blatt 3922, laufende Nummer 7, dies sind die Flurstücke 8, 22/3 und 28 in der Flur 27 und die Flurstücke 13/1 und 13/5 in der Flur 28 aus der Gemarkung Moorriem mit einem Gesamtumfang von 19,3831 Hektar, zum Stichtag mit:

**gerundet 356.000 Euro.**

EURO in Worten: dreihundertsechsfundfünfzigtausend

Emden, den 17. 04. 2023



Hartmut Brinkmann-Kleingarn

## **5. Anlagen**

Anlage 1: Lage des Standorts in der Region

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung

Anlage 4: Fotodokumentation



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

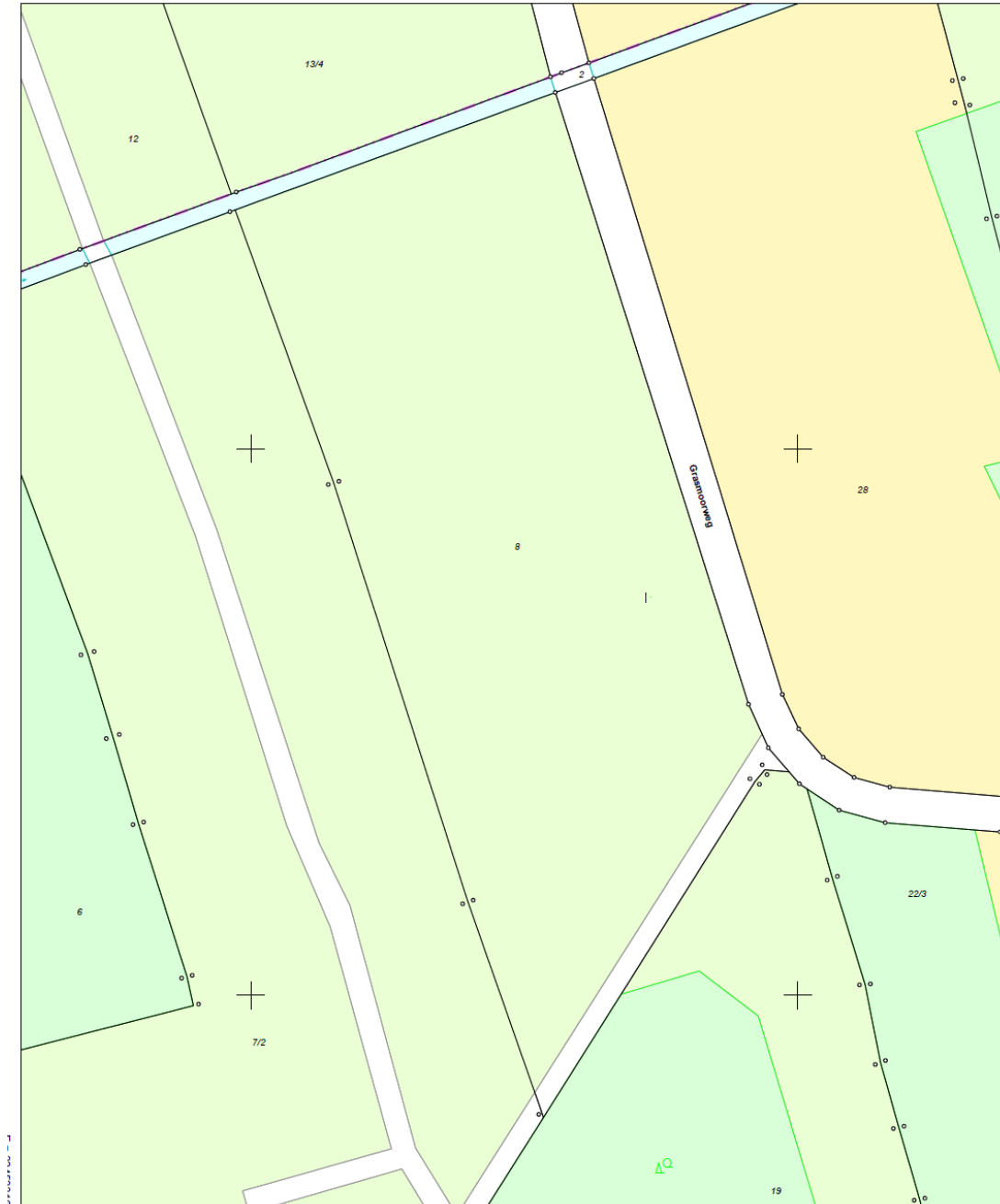
Gemeinde: Elsfleth, Stadt  
Gemarkung: Moorriem  
Flur: 27 Flurstück: 8

**Liegenschaftskarte 1:2000**

Standardpräsentation

Erstellt am 07.03.2023  
Aktualität der Daten 04.03.2023

N = 5891963



N = 5891523

Maßstab 1:2000

0 20 40 60 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Brake -  
Schrabberdeich 43  
26919 Brake

**Bereitgestellt durch:**

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

**Zeichen:** A\_167\_2023

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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Elsfleth, Stadt  
Gemarkung: Moorriem  
Flur: 27 Flurstück: 22/3

**Liegenschaftskarte 1:2000**

Standardpräsentation

Erstellt am 07.03.2023  
Aktualität der Daten 04.03.2023

N = 5891691



N = 5891251

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

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

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

**Zeichen: A\_167\_2023**

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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

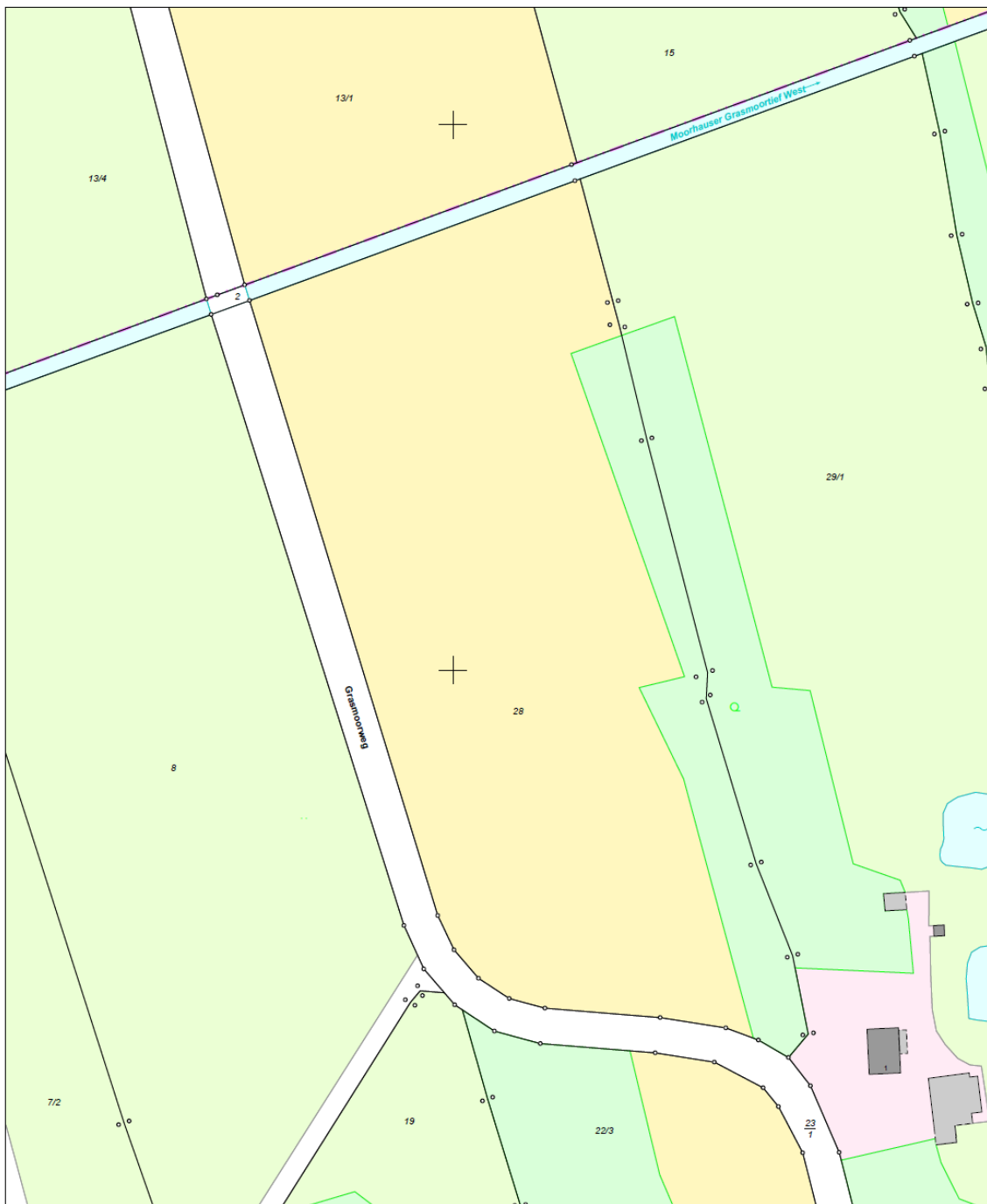
Gemeinde: Elsfleth, Stadt  
Gemarkung: Moorriem  
Flur: 27 Flurstück: 28

**Liegenschaftskarte 1:2000**

Standardpräsentation

Erstellt am 07.03.2023  
Aktualität der Daten 04.03.2023

N = 5892043



N = 5891603

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Brake -  
Schrabberdeich 43  
26919 Brake

**Bereitgestellt durch:**

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

**Zeichen:** A\_167\_2023

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



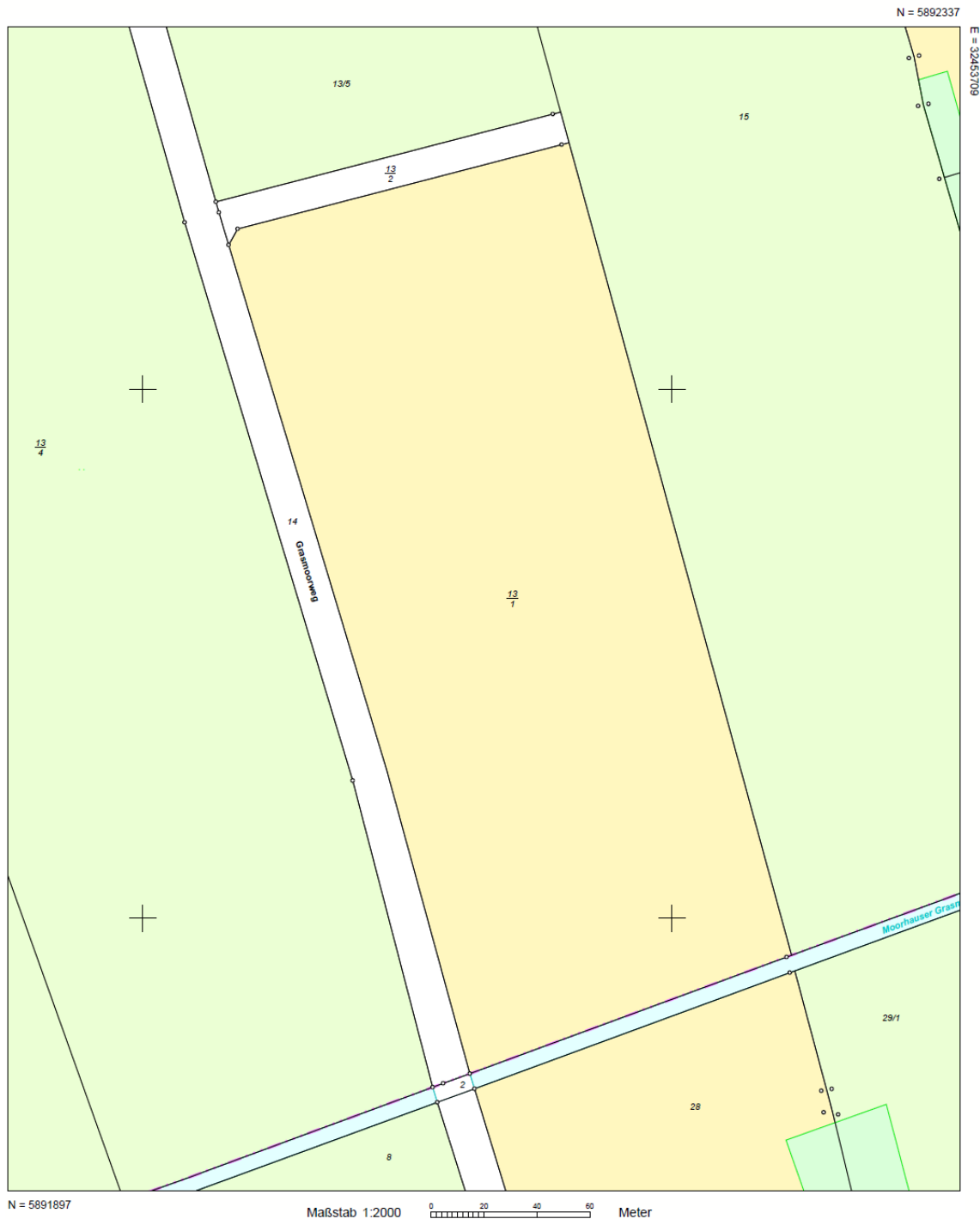
**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Elsfleth, Stadt  
Gemarkung: Moorriem  
Flur: 28 Flurstück: 13/1

**Liegenschaftskarte 1:2000**

Standardpräsentation

Erstellt am 07.03.2023  
Aktualität der Daten 04.03.2023



**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Brake -  
Schrabberdeich 43  
26919 Brake

**Bereitgestellt durch:**

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

**Zeichen:** A\_167\_2023

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





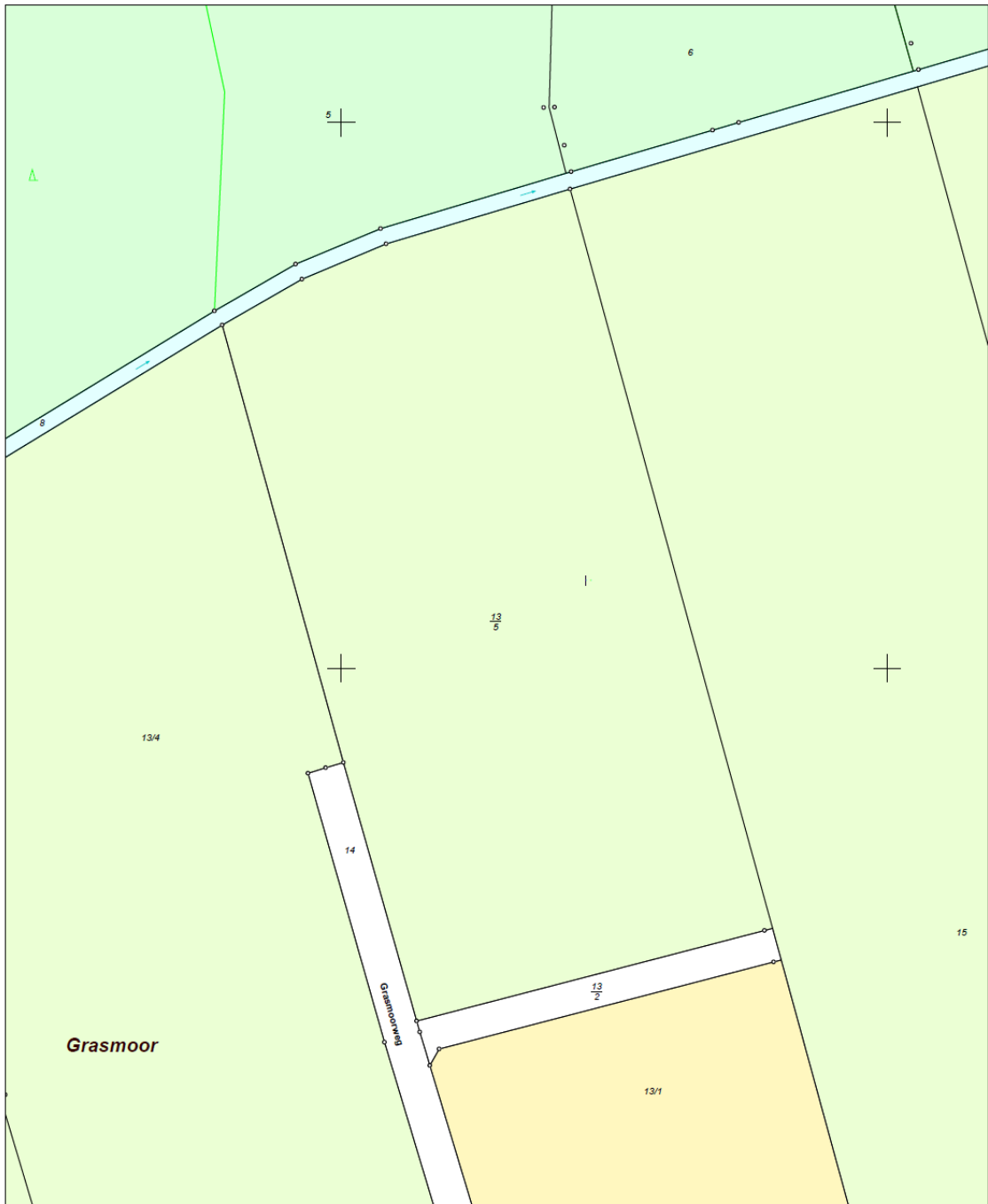
**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Elsfleth, Stadt  
Gemarkung: Moorriem  
Flur: 28 Flurstück: 13/5

**Liegenschaftskarte 1:2000  
Standardpräsentation**

Erstellt am 07.03.2023  
Aktualität der Daten 04.03.2023

N = 5892643



N = 5892203

Maßstab 1:2000



Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Brake -  
Schrabberdeich 43  
26919 Brake

**Bereitgestellt durch:**

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

**Zeichen:** A\_167\_2023

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

Anlage 3: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

**Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 01.03.2023  
Aktualität der Daten: 25.02.2023

---

**Flurstück 8, Flur 27, Gemarkung Moorriem**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Gebietszugehörigkeit:   | Gemeinde Elsfleth, Stadt<br>Landkreis Wesermarsch  |
| Finanzamt:              | Nordenham  |
| Lage:                   | Moorhausen   |
| Fläche:                 | 36 836 m <sup>2</sup>  |
| Tatsächliche Nutzung:   | 1 176 m <sup>2</sup> Weg<br>35 660 m <sup>2</sup> Grünland   |
| Bodenschätzung:         | 3 426 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 28<br>Ertragsmesszahl 959<br><br>32 234 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30<br>Ertragsmesszahl 9670 |
| Bewertung:              | Gesamtertragsmesszahl 10629<br>1 176 m <sup>2</sup> Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft   |
| Hinweise zum Flurstück: | Unterhaltungsverbandsgebiet<br>Ausführende Stelle: UHV Moorriem-Ohmsteder Sielacht   |

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück

Seite 1 von 2

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

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

**Zeichen:** A\_144\_2023



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

**Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 01.03.2023  
Aktualität der Daten: 25.02.2023

---

## Flurstück 13/1, Flur 28, Gemarkung Moorriem

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Elsfleth, Stadt  
Landkreis Wesermarsch

Finanzamt: Nordenham

Lage: Grasmoor

Fläche: 42 546 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 42 546 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung: 42 546 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und  
darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 28  
Ertragsmesszahl 11913  
Gesamtertragsmesszahl 11913

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

## Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Brake (Unterweser)  
Grundbuchbezirk Elsfleth  
Grundbuchblatt 3922  
Laufende Nummer 0007

---

Seite 1 von 2

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

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

**Zeichen:** A\_144\_2023



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

**Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 01.03.2023  
Aktualität der Daten: 25.02.2023

---

## **Flurstück 28, Flur 27, Gemarkung Moorriem**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Elsfleth, Stadt  
Landkreis Wesermarsch

Finanzamt: Nordenham

Lage: Moorhausen

Fläche: 36 151 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 4 460 m<sup>2</sup> Laubholz  
31 691 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung: 31 691 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und  
darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30  
Ertragsmesszahl 9507

Bewertung: Gesamtertragsmesszahl 9507  
4 460 m<sup>2</sup> Holzung

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

## **Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Brake (Unterweser)  
Grundbuchbezirk Elsfleth  
Grundbuchblatt 3922  
Laufende Nummer 0007

Seite 1 von 2

---

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

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

**Zeichen:** A\_144\_2023



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

**Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 01.03.2023  
Aktualität der Daten: 25.02.2023

---

## **Flurstück 22/3, Flur 27, Gemarkung Moorriem**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Gebietszugehörigkeit:   | Gemeinde Elsfleth, Stadt<br>Landkreis Wesermarsch  |
| Finanzamt:              | Nordenham  |
| Lage:                   | Moorhausen   |
| Fläche:                 | 40 855 m <sup>2</sup>  |
| Tatsächliche Nutzung:   | 19 559 m <sup>2</sup> Laub- und Nadelholz<br>21 296 m <sup>2</sup> Ackerland   |
| Bodenschätzung:         | 8 910 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30<br>Ertragsmesszahl 2673<br><br>3 897 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 26, Grünlandzahl 26<br>Ertragsmesszahl 1013<br><br>8 489 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30<br>Ertragsmesszahl 2547 |
| Bewertung:              | Gesamtertragsmesszahl 6233<br>19 555 m <sup>2</sup> Holzung  |
| Hinweise zum Flurstück: | Unterhaltungsverbandsgebiet<br>Ausführende Stelle: UHV Moorriem-Ohmsteder Sielacht   |

## **Angaben zu Buchung und Eigentum**

Seite 1 von 2

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

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

**Zeichen:** A 144 2023



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 01.03.2023  
Aktualität der Daten: 25.02.2023

## Flurstück 13/5, Flur 28, Gemarkung Moorriem

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Elsfleth, Stadt  
Landkreis Wesermarsch

Finanzamt: Nordenham

Lage: Grasmoor

Fläche: 37 443 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 37 443 m<sup>2</sup> Grünland

Bodenschätzung: 9 124 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30  
Ertragsmesszahl 2737

28 319 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 33  
Ertragsmesszahl 9345

Gesamtertragsmesszahl 12082

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

## Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Seite 1 von 2

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

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

**Zeichen:** A\_144\_2023



Anlage 3: Fotodokumentation



Bild 1:  
Zufahrt zum Flurstück 8



Bild 2:  
Flurstück 8



Bild 3:  
Zufahrt zum Flurstück 22/3



Bild 4:  
Flurstück 22/3



Bild 5:  
Zufahrt zum Flurstück 28



Bild 6:  
Flurstück 28





**Bild 7:**  
Flurstück 13/1, Erschließung  
über das Flurstück 13/2



**Bild 8:**  
Flurstück 13/5, Erschließung  
über das Flurstück 13/2