

**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 20/22**

### **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 9,5548 ha, eingetragen in dem Grundbuch von Elsfleth am Amtsgericht Brake (Unterweser), Grundbuchblatt 3922, laufende Nummer 8 |
| Auftragserteilung:          | Schriftliche Bestellung des Amtsgerichts Brake (Unterweser) gemäß Beschluss vom 30. 01. 2023, AZ: 6 K 20/22  |
| Auftraggeber:               | Amtsgericht Brake (Unterweser)<br>Bürgermeister-Müller-Straße 34<br>26919 Brake  |
| Anzahl der Gutachtenseiten: | 23 einschließlich Anlagen  |
| Ausfertigungen:             | 5 Exemplare, davon verbleibt 1 beim Verfasser  |

Emden, den 17. 04. 2023

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Auftrag und Unterlagen  | 4  |
| 1.1   | Auftraggeber, Eigentumsverhältnisse                             | 4  |
| 1.1.1 | Auftraggeber  | 4  |
| 1.1.2 | Eigentümer  | 4  |
| 1.1.3 | Besitzverhältnisse  | 4  |
| 1.2   | Anlass der Gutachtenerstellung                                  | 4  |
| 1.3   | Bewertungsumfang  | 4  |
| 1.4   | Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen            | 5  |
| 1.4.1 | Unterlagen  | 5  |
| 1.4.2 | Auskünfte   | 5  |
| 1.4.3 | Literaturverzeichnis  | 6  |
| 1.5   | Ortsbesichtigung  | 6  |
| 1.6   | Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte              | 7  |
| 1.7   | Weitere Angaben   | 8  |
| 1.8   | Abkürzungsverzeichnis   | 8  |
| 1.9   | Wertermittlungstichtag  | 8  |
| 2.    | Bewertungsgrundsätze  | 9  |
| 2.1   | Methodisches Vorgehen   | 9  |
| 2.2   | Bewertungsverfahren   | 9  |
| 2.3   | Vorgehensweise und Datengrundlage im Vergleichswertverfahren    | 10 |
| 2.4   | Auswahl des Verfahrens  | 11 |
| 3.    | Beschreibung des Bewertungsobjektes                             | 12 |
| 3.1   | Allgemeine Grundstücksmerkmale                                  | 12 |
| 3.2   | Lage und Erschließung   | 12 |
| 3.3   | Grundbuch Blatt 3922  | 12 |
| 3.4   | Landwirtschaftliche Grundstücksmerkmale                         | 13 |
| 3.4.1 | Qualität und Merkmale   | 13 |
| 3.4.2 | Zuschnitt, Größe und Nutzung                                    | 14 |
| 3.4.3 | Zubehör   | 14 |
| 3.5   | Entwicklungszustand   | 14 |
| 3.6   | Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen und Altlasten | 15 |
| 4.    | Wertermittlung  | 16 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 4.1 | Bodenrichtwert                                  | 16 |
| 4.2 | Auswertung der Kaufpreissammlung                | 16 |
| 4.3 | Bewertung des Grundstücks                       | 17 |
| 4.4 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 17 |
| 4.5 | Ableitung des Grundstücksverkehrswertes         | 18 |
| 5.  | Anlagen   | 19 |

## **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 Els-fleth beim Amtsgericht Brake Grundbuchblatt 3922 unter der laufenden Nummer 8 auf-geführte Grundstück beauftragt.

#### **1.1.2 Eigentümer**

Gutachten im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens werden anonymisiert ver-fasst.

#### **1.1.3 Besitzverhältnisse**

Über die Besitzverhältnisse des Grundstücks, die Frage ob das Grundstück durch den Ei-gentümer 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 8 verzeichnete Grundstück mit einem Umfang von 95.548 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wird aus dem Flurstück 31 der Flur 25 in der Gemarkung Moorriem gebildet.

---

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

## **1.4 Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen**

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

### **1.4.1 Unterlagen**

Auftragsgemäß habe ich die folgenden Unterlagen beschafft oder eingesehen:

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)
2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01. 01. 2023, bereitgestellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg am 13. 04. 2023
3. Auszug aus dem Grundbuch von Elsfleth Blatt 3922, beim Amtsgericht Brake vom 01. 02. 2023
4. Deutscher Wetterdienst, Klima-Data-Center, Station Ovelgönne
5. Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth vom 02. 06. 2006
6. Liegenschaftskarte, bereitgestellt durch Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen -Katasteramt Brake (Unterweser) am 01. 03. 2023
7. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](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 Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke)“. Mögliche Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen sind gegebenenfalls anzupassen. Die notwendigen Kaufpreise werden durch die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse bereitgestellt. Sofern regional keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise zur

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

Vergleichsfaktoren sind Werte für Grundstücke mit bekannten Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) bezogen auf eine Einheit ( 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 „Heideplackenweg“ nördlich der Ortslage Moorhausen gelegen. Der Erschließungsweg geht von der Landesstraße L865 „Elsflether Straße“ ab und ist asphaltiert. 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 8: | Gemarkung Moorriem, Flur 25, Flurstück 31<br>Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Ackermoor<br>Größe: 9,5548 ha  |
| Abteilung 1:                               | Anonymisiert  |
| Abteilung 2:                               | Auf der laufenden Nummer 8 lastend:<br>Verfügungsbeschränkung gem. §21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (9 IN 2/19). Eingetragen am 07. 02. 2019.<br>Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers (9 IN 2/19). Eingetragen am 10. 05. 2019.<br>Anordnung der Zwangsversteigerung (6 K 20/22). Eingetragen am 02. 01. 2023.<br>Anordnung der Zwangsverwaltung (6 L 4/22). Eingetragen am 02. 01. 2023. |
| Abteilung 3:                               | Liegt nicht vor.  |

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

---

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

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

### 3.4 Landwirtschaftliche Grundstücksmerkmale

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

#### 3.4.1 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 31 der Flur 25 wird durch folgenden agronomischen Eigenschaften beschrieben <sup>4</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 durchschnittliche Grünlandzahl 28 weist auf einen bei der Nutzung als Grünland ertragsschwachen Standort hin.

---

<sup>3</sup> Deutscher Wetterdienst, Klima-Daten-Center, Station Ovelgönne

<sup>4</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)

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.

### **3.4.2 Zuschnitt, Größe und Nutzung**

Das Grundstück ist ein Rechteck. Aufgrund des Zuschnitts herrschen günstige Bedingungen aus Sicht der Arbeitserledigung vor. Nach den Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des Grundstücks 95.548 m<sup>2</sup>, die Fläche wird vollständig als Ackerland genutzt<sup>5</sup>. Im Ortstermin ist Gras eingesät. Der Pflegezustand ist als „unterdurchschnittlich“ anzusprechen mit einem hohen Anteil am Binsen im Bestand.

### **3.4.3 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>6</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>7</sup>. Das Grundstück ist mit den umliegenden als „Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen“ beschrieben, es handelt sich nach der Situation im Ortstermin um eine abgetorfte Fläche.

---

<sup>5</sup> Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

<sup>6</sup> §§ 2 und 3 ImmoWertV

<sup>7</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth 02. 06. 2006

### **3.6 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen und Altlasten**

Bodenordnung: Es ergab sich kein Hinweis auf ein Bodenordnungsverfahren.

Es liegen keine Hinweise auf die Ausweisung eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes wie ein FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet vor<sup>8</sup>: Das Grundstück ist Teil des Moorschutzprogramm Neubewertung 1994, Ipweger Moor.

Die Nutzung des Grundstücks ist nicht eingeschränkt.

Hinsichtlich des Altlastenstatus liegt folgende Information aus dem Kataster vor<sup>9</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>8</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>9</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>10</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:

**Fläche der Landwirtschaft, Nutzung Acker auf Moor: 2,10 €/m<sup>2</sup>**

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 Ackerzahl auf die Kaufpreisbildung festgestellt<sup>11</sup>. Anderenfalls erforderliche Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale Größe und Ackerzahl 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 nur 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>**.

---

<sup>10</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>11</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 anzutreffenden geringen Nebenflächen wie Gehölze, Unland und Graben werden mit den Wertansätzen für Ackerland bewertet, wie es im Markt üblich ist.

Tabelle 1: Ermittlung der Verkehrswerte

| Grundbuch<br>Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Lage       | Größe                       | davon<br>Ackerland    | Ackerland<br>2,10 €/m <sup>2</sup> | Summe der<br>Verkehrswerte |
|--------------------|----------|-----------|------|-----------|------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 3922               | 8        | Moorriem  | 25   | 31        | Moorhausen | 95.548 m <sup>2</sup>       | 95.548 m <sup>2</sup> | 200.651 €                          | <b>200.651 €</b>           |
|                    |          |           |      |           |            | <b>95.548 m<sup>2</sup></b> | <b>Summe:</b>         |                                    | <b>200.651 €</b>           |

### 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.5 Ableitung des Grundstücksverkehrswertes

Unter Berücksichtigung relevanter Richtwerte sowie der oben beschriebenen wertrelevanten Kriterien ermittele ich den Verkehrswert des zu bewertenden landwirtschaftlichen Grundstücks aus dem Grundbuch von Elsfleth Blatt 3922, laufende Nummer 8, dies ist das Flurstück 31 in der Flur 25 Gemarkung Moorriem mit einem Gesamtumfang von 9,5548 Hektar, zum Stichtag mit:

**gerundet 201.000 Euro.**

EURO in Worten: zweihundertundeinstausend

Emden, den 17. 04. 2023



Hartmut Brinkmann-Kleingarn

## **5. Anlagen**

Anlage 1: Lage des Standorts in der Region

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung

Anlage 4: Fotodokumentation

Anlage 1: Lage des Standorts in der Region



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Eisleth, Stadt  
Gemarkung: Moorriem  
Flur: 25 Flurstück: 31

**Liegenschaftskarte 1:2000  
Standardpräsentation**

Erstellt am 07.03.2023  
Aktualität der Daten 04.03.2023

N = 5882705



N = 5882045

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

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 31, Flur 25, Gemarkung Moorriem**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Gebietszugehörigkeit:   | Gemeinde Elsfleth, Stadt<br>Landkreis Wesermarsch  |
| Finanzamt:              | Nordenham  |
| Lage:                   | Ackermoor  |
| Fläche:                 | 95 548 m <sup>2</sup>  |
| Tatsächliche Nutzung:   | 95 548 m <sup>2</sup> Ackerland  |
| Bodenschätzung:         | 95 548 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 26753<br><br>Gesamtertragsmesszahl 26753 |
| Hinweise zum Flurstück: | Unterhaltungsverbandsgebiet<br>Ausführende Stelle: UHV Moorriem-Ohmsteder Sielacht   |

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

|              |   |
|--------------|---|
| Buchungsart: | Grundstück  |
| Buchung:     | Amtsgericht Brake (Unterweser)<br>Grundbuchbezirk Elsfleth<br>Grundbuchblatt 3922<br>Laufende Nummer 0008 |

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 31



Bild 2:  
Flurstück 31