

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

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben,
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
Bewertung von Aufwuchs- und Aufwuchsschäden

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

G u t a c h t e n

6 K 21/22

Gemarkung Moorriem

Landwirtschaftliche Flächen

Zu ermittelnder Wert:	Verkehrswert i. S. d. §194 Baugesetzbuch
Anlass:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungstichtag:	23. 03. 2023 (Tag des Ortstermins)
Bewertungsumfang:	Eine landwirtschaftliche Fläche in einem Umfang von 8,0666 ha, eingetragen in dem Grundbuch von Elsfleth am Amtsgericht Brake (Unterweser), Grundbuchblatt 3922, laufende Nummer 9
Auftragserteilung:	Schriftliche Bestellung des Amtsgerichts Brake (Unterweser) gemäß Beschluss vom 30. 01. 2023, AZ: 6 K 21/22
Auftraggeber:	Amtsgericht Brake (Unterweser) Bürgermeister-Müller-Straße 34 26919 Brake
Anzahl der Gutachtenseiten:	26 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	18
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.5	Ableitung des Grundstücksverkehrswertes	21
5.	Anlagen	22

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 9 aufgeführte Grundstück beauftragt.

1.1.2 Eigentümer

Gutachten im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens werden anonymisiert verfasst.

1.1.3 Besitzverhältnisse

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

1.2 Anlass der Gutachtenerstellung

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

1.3 Bewertungsumfang

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das in dem Grundbuch des Bezirks Elsfleth Blatt 3922 unter der laufenden Nummer 9 verzeichnete Grundstück mit einem Umfang von 80.666 m². Das Grundstück wird aus dem Flurstück 15 der Flur 28 in der Gemarkung Moorriem gebildet.

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

1.4 Wertermittlungsunterlagen, Erhebungen, Informationen

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

1.4.1 Unterlagen

Auftragsgemäß habe ich die folgenden Unterlagen beschafft oder eingesehen:

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)
2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01. 01. 2023, bereitgestellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg am 13. 04. 2023
3. Auszug aus dem Grundbuch von Elsfleth Blatt 3922, beim Amtsgericht Brake vom 01. 02. 2023
4. Deutscher Wetterdienst, 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

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
4. www.basiszinskurve.de, Zinssatz einer risikofreie Kapitalmarktanlage am Stichtag 23. 03. 2023

1.4.3 Literaturverzeichnis

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

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

Gesetzliche Bestimmungen und Kommentare:

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

1.5 Ortsbesichtigung

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

Tätigkeiten im Ortstermin:

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

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

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

Nachfolgende zusätzliche Leistungen sind ausdrücklich nicht beauftragt worden:

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

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

1.6 Haftung des Sachverständigen, Weitergabe an Dritte

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

Das Gutachten darf nur für den anlassbedingten Zweck verwendet werden; eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte ist nur mit meiner ausdrücklichen Genehmigung

gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten und ihre Ausschnitte sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten herausgenommen und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

1.7 Weitere Angaben

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

1.8 Abkürzungsverzeichnis

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

1.9 Wertermittlungstichtag

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

Der Wertermittlungs- und Qualitätstichtag sind identisch.

2. Bewertungsgrundsätze

2.1 Methodisches Vorgehen

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

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

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

2.2 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

2.3 Vorgehensweise und Datengrundlage im Vergleichswertverfahren

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

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

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

Vergleichsfaktoren sind Werte für Grundstücke mit bekannten Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) bezogen auf eine Einheit (m² Grundstücksfläche). Die Vergleichsfaktoren werden durch die regionalen Gutachterausschüsse aus Kauffällen nach Anpassung um wertbestimmende Merkmale (Vergleichspreise) abgeleitet. Die zur Umsetzung des § 196 BauGB durch die regionalen Gutachterausschüsse ermittelten Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte stellen Vergleichsfaktoren dar. Die Bodenrichtwerte gelten für ein Richtwertgrundstück mit festgelegten Grundstücksmerkmalen wie die Bodengüte und die Grundstücksgröße. Diese sind mittels veröffentlichter Umrechnungsfaktoren für Bodengüte und Flächengröße an das Bewertungsgrundstück objektspezifisch anzupassen und mit der Bezugsgröße des Objektes zu multiplizieren. Das Ergebnis ist der Vergleichswert.

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

2.4 Auswahl des Verfahrens

Bei der Auswahl des Verfahrens zur Wertermittlung bin ich durch die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung festgelegt: Zur Bestimmung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren vorrangig anzuwenden (§16 ImmoWertV). Der zu ermittelnde Vergleichswert (Verkehrswert) wird durch Vergleichspreise bestimmt. 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 befindet sich nördlich der Ortslage Moorhausen und ist nicht mit einer öffentlichen Zuwegung erschlossen. Die nächstgelegene öffentliche Straße ist der Weg „Grasmoorweg“. Der „Grasmoorweg“ geht von der Landesstraße L865 „Elsflether Straße“ ab und ist teilweise asphaltiert, der übrige Teil ist wassergebunden. Der Verbindungsweg zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem „Grasmoorweg“ ist ein privater Weg über das Flurstück 13/2 der Flur 28. Zur Lage wird auf die Karten im Anhang verwiesen.

3.3 Grundbuch Blatt 3922

Die Grundbuch Blatt 3922 wurde von mir teilweise eingesehen ².

Bestandsverzeichnis, laufende Nummer 9:	Gemarkung Moorriem, Flur 28, Flurstück 15 Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Ackermoor Größe: 8,0666 ha
Abteilung 1:	Anonymisiert
Abteilung 2:	Auf der laufenden Nummer 9 lastend: Verfügungsbeschränkung gem. §21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (9 IN 2/19). Eingetragen am 07. 02. 2019. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers (9 IN 2/19). Eingetragen am 10. 05. 2019. Anordnung der Zwangsversteigerung (6 K 21/22). Eingetra- gen am 02. 01. 2023. Anordnung der Zwangsverwaltung (6 L 5/22). Eingetragen am 02. 01. 2023.

² 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 Landwirtschaftliche Grundstücksmerkmale

Nutzung	Grünland, Wald.
Höhe:	ca. 0,5m unter NN
Niederschlag	Im langjährigen Durchschnitt 770 mm ³
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 wird durch folgenden agronomischen Eigenschaften beschrieben⁴.

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

³ Deutscher Wetterdienst, Klima-Daten-Center, Station Ovelgönne

⁴ 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)

Abweichend von der Nutzung ist zur Beschreibung der Ertragsfähigkeit die **Grünlandzahl** ausgewiesen. Die angegebene durchschnittliche 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.

3.4.2 Zuschnitt, Größe und Nutzung

Das Grundstück ist ein Rechteck. Aufgrund des Zuschnitts herrschen günstige Bedingungen aus Sicht der Arbeitserledigung vor. Die Bewirtschaftung wird im südlichen Teil durch die quer zur Bearbeitungsrichtung verlaufenden Gräben und Grüppen erschwert. Nach den Angaben im Liegenschaftskataster beträgt die Größe des Grundstücks 80.666 m², die Fläche wird, ausgenommen einer geringen Teilfläche von 511 m² Gehölz, als Grünland genutzt⁵. Der Pflegezustand ist aufgrund eines Anteils Binsen im Bestand als „unterdurchschnittlich“ anzusprechen.

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 Grundstückszustands⁶. Der Entwicklungszustand der zu bewertenden Flächen wird auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplan beurteilt: Das zu bewertende

⁵ Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung, Schlaginfo-Portal, Abruf vom 29. 03. 2023

⁶ §§ 2 und 3 ImmoWertV

Grundstücke wird als Fläche für die Landwirtschaft angesprochen ⁷. Das Grundstück ist mit den umliegenden 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.

Es liegen keine Hinweise auf die Ausweisung eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes wie ein FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet vor ⁸: 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 ⁹:

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

⁷ Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth 02. 06. 2006

⁸ 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

⁹ 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 Verfügung¹⁰.

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 Grünland auf Moor:	1,70 €/m²
Forstwirtschaftliche Fläche:	0,65 €/m²

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 festgestellt¹¹. 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 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 nicht von den üblichen abweichen. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise sind als Vergleichsmaßstab in €/m² wiedergegeben.

¹⁰ 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

¹¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 55

Tabelle 1: Auswertung der Kaufpreissammlung für Grünland in der Region Stadt Elsfleth (Stichprobenumfang n= 10) ¹²

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

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 ¹³.

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

Tabelle 2: Ermittlung der korrigierten Vergleichswerte für Grünland zum Stichtag

Lfd.Nr.	Vergleichswert	Index	Vergleichswert, indexiert
1	1,80 €/m ²	1,26	2,27 €/m ²
2	1,50 €/m ²	1,21	1,82 €/m ²
3	1,60 €/m ²	1,21	1,94 €/m ²
4	1,35 €/m ²	1,13	1,53 €/m ²
5	2,00 €/m ²	1,13	2,27 €/m ²
6	1,40 €/m ²	1,03	1,44 €/m ²
7	1,98 €/m ²	1,03	2,04 €/m ²
8	1,90 €/m ²	1,03	1,96 €/m ²
9	1,80 €/m ²	1,03	1,85 €/m ²
10	2,00 €/m ²	1,00	2,00 €/m ²
Median:			1,95 €/m²

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

¹³ 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 €/m² aus¹⁴.

Der aus den tatsächlichen Kaufpreisen durch Korrekturen abgeleitete mittlere Vergleichswert (Median) beträgt für Grünland am Standort Moorriem 1,95 €/m² und ist höher als der für den Stichtag veröffentlichte Bodenrichtwert von 1,70 €/m². **Die Bewertung des Grünlands erfolgt unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse am regionalen Bodenmarkt mit einem Vergleichswert in Höhe von 1,90 €/m².**

Die geringe **forstwirtschaftliche Teilfläche** wird mit dem Bodenrichtwert in Höhe von **0,65 €/m²** bewertet.

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 Unland und Gräben werden mit den Wertansätzen für die Hauptnutzung bewertet, wie es im Markt üblich ist.

Tabelle 4: Ermittlung der Verkehrswerte

Grundbuch Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	davon Grünland	davon Gehölz	Grünland 1,90 €/m ²	Gehölz 0,65 €/m ²	Summe der Verkehrswerte
3922	9	Moorriem	28	15	80.666 m ²	80.155 m ²	511 m ²	152.295 €	332 €	152.627 €
									Summe:	152.627 €

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsgrundstück weist ein Merkmal auf, das den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst, dies ist die fehlende Erschließung mittels öffentlicher Straßen und Wege. Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks verläuft bisher über das benachbarte nicht öffentliche Flurstück 13/2 der Flur 28 in der Gemarkung Moorriem. Dieses

¹⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Grundstücksmarktbericht 2021, S. 55

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 Wege-recht belasteten Grundstücks sind für die resultierenden Wertminderungen mit einer Wegerente zu entschädigen. Die Wertminderung resultiert bei landwirtschaftlicher Nut-zung üblicherweise aus der eingeschränkten Nutzbarkeit der durch den Weg in Anspruch genommenen Fläche. Die Anlage und die Unterhaltung des Weges sind von dem Eigentü-mer des begünstigten Flurstücks zu tragen ¹⁵. Der Wertverlust der durch den Weg in An-spruch genommenen Fläche wird in der Literatur mit 20 bis 60 % des Verkehrswertes an-gegeben. 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 umliegenden Flächen als Grün-land wird der unkorrigierte zutreffende Bodenrichtwert in Höhe von **1,60 €/m²** ange-setzt. Das Flurstück 13/2 wird vollständig in Anspruch genommen, die Größe des Flur-stücks beträgt laut Flurstücksnachweis 1.629 m² (¹⁶).

Tabelle 5: Ermittlung der Wegeentschädigung

Fläche des Notweges	1.629 m ²
Bodenrichtwert Grünland	1,60 €/m ²
Verkehrswert der Fläche	2.606 €
Wertminderung	20%
Verkehrswertverlust belastetes Grundstück	521 €

Der Wertverlust ist in Form einer jährlichen Wegerente an die Eigentümer zu zahlen. Un-ter Annahme einer risikofreien Verzinsung am Kapitalmarkt in Höhe von 2,2% und einer unendlichen Nutzungsdauer beträgt die mittels des zutreffenden Wiedergewinnungsfak-tor ermittelte jährliche Wegerente aufgerundet 15€ ¹⁷.

Die Unterhaltung des Weges ist durch den Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu leisten. Für die Ermittlung der jährlichen Unterhaltungsaufwendungen wird ein Betrag in

¹⁵ Köhne, Prof. Dr. Manfred, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart 2007, S. 205f.

¹⁶ Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 01. 03. 2023, bereitgestellt durch das Landes-amt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake (Unterweser)

¹⁷ www.basiszinskurve.de, Zinssatz einer risikofreie Kapitalmarktanlage am Stichtag 23. 03. 2023

Höhe von 50 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

jährliche Unterhaltungsaufwendungen	50 €
Zinssatz	2,234%
Kapitalisiert	2.037 €
Belastung insgesamt aus dem Wegerecht	2.558 €

Die bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigende Wertminderung aus der fehlenden Erschließung beträgt gerundet 2.600 €. Dieser Betrag mindert den oben ermittelten vorläufigen Verkehrswert und ist von diesem abzuziehen.

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 ermittele ich den Verkehrswert des zu bewertenden landwirtschaftlichen Grundstücks aus dem Grundbuch von Elsfleth Blatt 3922, laufende Nummer 9, dies ist das Flurstück 15 in der Flur 28 aus der Gemarkung Moorriem mit einem Gesamtumfang von 8,0666 Hektar, zum Stichtag mit:

gerundet 150.000 Euro.

EURO in Worten: einhundertfünzigtausend

Emden, den 17. 04. 2023



Hartmut Brinkmann-Kleingarn

5. Anlagen

Anlage 1: Lage des Standorts in der Region

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung

Anlage 4: Fotodokumentation

Anlage 1: Lage des Standorts in der Region



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Elsfleth, Stadt
Gemarkung: Moorriem
Flur: 28 Flurstück: 15

Liegenschaftskarte 1:2000
Standardpräsentation

Erstellt am 07.03.2023
Aktualität der Daten 04.03.2023

N = 5892829



N = 5891989

Maßstab 1:2000

0 20 40 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 (Untenweser) -
Schrabberdeich 43
26919 Brake

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 15, Flur 28, Gemarkung Moorriem

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Elsfleth, Stadt
Landkreis Wesermarsch

Finanzamt: Nordenham

Lage: Ackermoor

Fläche: 80 666 m²

Tatsächliche Nutzung: 511 m² Gehölz
80 155 m² Grünland

Bodenschätzung: 15 736 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und
darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30
Ertragsmesszahl 4721

2 036 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und
darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 25, Grünlandzahl 25
Ertragsmesszahl 509

36 807 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und
darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 28
Ertragsmesszahl 10306

25 576 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und
darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 33
Ertragsmesszahl 8440

Bewertung: Gesamtertragsmesszahl 23976
511 m² Holzung

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

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 15 über
das Flurstück 13/2



Bild 2:
Flurstück 15, Entwässerungs-
gräben quer zur Arbeitsrichtung



Bild 3:
Flurstück 15