

„Auszug“ aus dem Gutachten

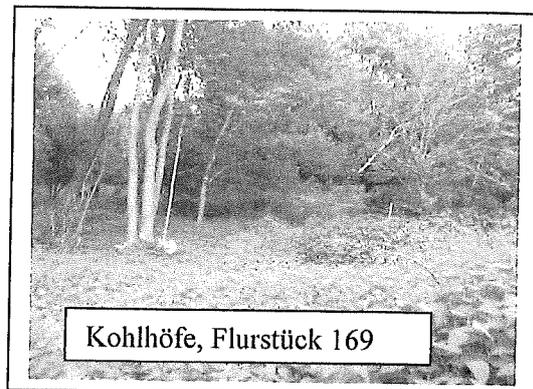
über den Verkehrswert ( Marktwert ) gemäß § 194 Baugesetzbuch für die  
Landwirtschaftsflächen

**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Hahnenberg", Flur 2 Flurstück 131**  
**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Aueteilsmoor", Flur 4 Flurstück 115**  
**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Kohlhöfe", Flur 5 Flurstück 169**  
**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Kohlhöfe", Flur 5 Flurstück 715/188**

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.Mai 2023

Auftraggeber : Amtsgericht Geestland, Auftrag vom 7.3.2023  
Geschäftsnummer: 9 K 2/23, Anordnung Zwangsversteigerung

Die Grundstücke wurden am 23.5.2023 mit Ausnahme des Flurstücks 131  
„Hahnenberg“ eingehend besichtigt.



Bei der vergleichbaren Bodenqualität liegt die **Grünlandzahl** in der **Gemarkung Bramstedt** bei etwa 30 und der Bodenrichtwert liegt im Nahbereich der zu bewertenden Flächen bei etwa 1,70 Euro/m<sup>2</sup>.

Das Ackerland mit einer **Ackerlandzahl** von ebenfalls etwa 30 ist nach der Bodenrichtwertkarte mit 2,90 Euro/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

### **3. Beschreibung und Bewertung der einzelnen Flächen**

**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Hahnenberg", Ackerland,  
Flur 2 Flurstück 131, groß 6.113 m<sup>2</sup>**

Das zu bewertende Flurstück 131 liegt westlich der ehemaligen B6 und konnte nicht genau identifiziert werden. Da die umgebende Bewirtschaftung als Ackerland erfolgt, geht der Gutachter deshalb davon aus, dass das Flurstück 131 ebenfalls als Ackerland bewirtschaftet wird.

Die Grundstücksform ist regelmäßig.

Aufgrund dieser Kriterien hält der Gutachter den Bodenrichtwert von 2,90 Euro /m<sup>2</sup> als Bodenwert für angemessen und vergleichbar:

$$(6.113 \text{ m}^2 \times 2,90 \text{ Euro} = 17.727,00 \text{ Euro})$$

**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Aueteilsmoor", Grünland,  
Flur 4 Flurstück 115, groß 4.239 m<sup>2</sup>, ohne eigene Zuwegung.**

Das zu bewertende Flurstück 115 liegt westlich vom Heiser Weg und konnte nur aus der Ferne erkannt werden. Da die umgebende Bewirtschaftung als Grünland erfolgt, geht der Gutachter deshalb davon aus, dass das Flurstück 115 ebenfalls als Grünland bewirtschaftet wird.

Das Grundstück ist schmal (ca 10 m breit und etwa 420 m lang)

Aufgrund dieser Kriterien hält der Gutachter einen Bodenwert von 1,10 Euro /m<sup>2</sup> als Bodenwert für angemessen und vergleichbar:

$$(4.239 \text{ m}^2 \times 1,10 \text{ Euro} = 4.663,00 \text{ Euro})$$

## **1. Liegenschaftsbuch und Grundbuch**

Die zu bewertenden Grundstücke sind nachgewiesen im Liegenschaftskataster unter

Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Hahnenberg",  
Flur 2 Flurstück 131, groß 6.113 m<sup>2</sup>

Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Aueteilsmoor",  
Flur 4 Flurstück 115, groß 4.239 m<sup>2</sup>

Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Kohlhöfe",  
Flur 5 Flurstück 169, groß 262 m<sup>2</sup>

Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Kohlhöfe",  
Flur 5 Flurstück 715/188, groß 3.913 m<sup>2</sup>

eingetragen im Grundbuch von Bramstedt Blatt 708.

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 9 ( betrifft lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis):

Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 9.2.2023.

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertrelevant und werden deshalb nicht aufgeführt.

## **2. Lage u. Eigenschaften**

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in unterschiedlichen Bereichen in der Gemarkung Bramstedt.

**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Kohlhöfe", Ödland,  
Flur 5 Flurstück 169, groß 262 m<sup>2</sup>, ohne eigene Zuwegung.**

Das zu bewertende Flurstück 169 liegt im südlichen Randbereich von Bramstedt nördlich der Kampstraße 14. Das Grundstück ist mit Büschen und altem Baumbestand bewachsen, kann nicht bewirtschaftet werden und wird als Ödland mit 0,30 Euro bewertet.

$$(262 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ Euro} = 80,00 \text{ Euro})$$

**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Kohlhöfe", Grünland,  
Flur 5 Flurstück 715/188, groß 3.913 m<sup>2</sup>**

Das zu bewertende Flurstück 715/188 liegt im südlichen Randbereich von Bramstedt nördlich der Straße „Am Vordel“.

Die Fläche wird offensichtlich nicht bewirtschaftet.

Die Grundstücksform ist regelmäßig und wird mit 1,70 Euro/m<sup>2</sup> bewertet.

$$(3.913 \times 1,70 \text{ Euro} = 6.652,00)$$

#### **4. Die Verkehrswerte (Marktwerte)**

**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Hahnenberg", Ackerland,  
Flur 2 Flurstück 131, groß 6.113 m<sup>2</sup>**

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert (Marktwert) des Flurstücks 131 zum Wertermittlungs-u. Qualitätsstichtag 23.5.2023:

**17.700,00 Euro**

**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Auteilsmoor", Grünland,  
Flur 4 Flurstück 115, groß 4.239 m<sup>2</sup>**

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert (Marktwert) des Flurstücks 115 zum Wertermittlungs-u. Qualitätsstichtag 23.5.2023:

**4.700,00 Euro**

**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Kohlhöfe", Ödland,  
Flur 5 Flurstück 169, groß 262 m<sup>2</sup>**

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert (Marktwert) des Flurstücks 169 zum Wertermittlungs-u. Qualitätsstichtag 23.5.2023:

**80,00 Euro**

**Gemarkung Bramstedt, Landwirtschaftsfläche "Kohlhöfe", Grünland,  
Flur 5 Flurstück 715/188, groß 3.913 m<sup>2</sup>**

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert (Marktwert) des Flurstücks 715/188 zum Wertermittlungs-u. Qualitätsstichtag 23.3.2023:

**6.700,00 Euro**

Langen, 31.5.2023



**Joachim Donner**

Joachim Donner, Vereidigter Sachverständiger, In den Rüschen 3 a, 27607 Langen, Tel.: 04743-913833,  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten  
Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Bremerhaven  
USt. Ident.-Nr. DE 77 834 196 051 / EMail: jd@sachverstaendiger-donner.de



# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hagen im Bremischen  
Gemarkung: Bramstedt  
Flur: 2 Flurstück: 131

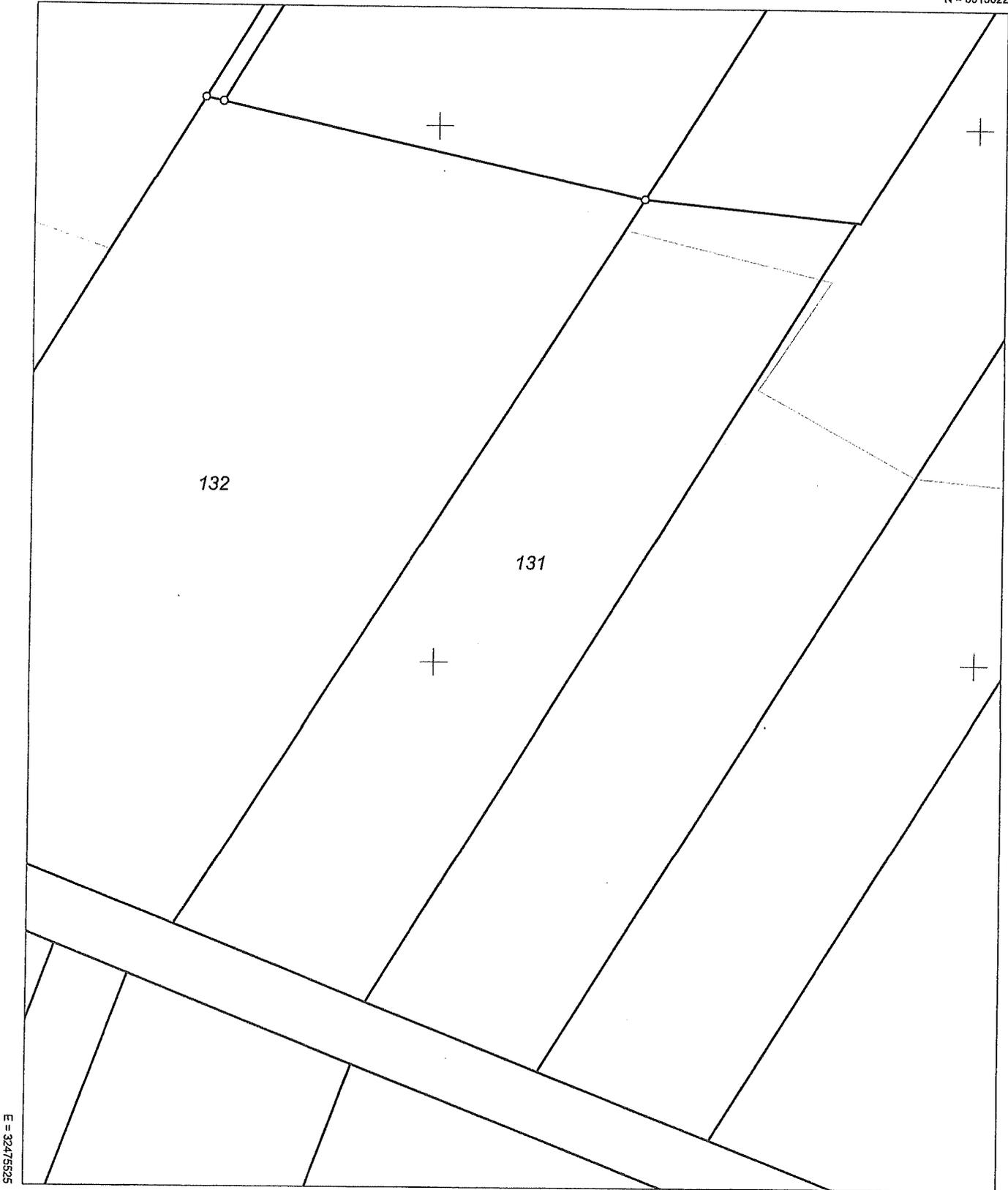
# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 30.03.2023  
Aktualität der Daten 25.03.2023

N = 5916822

E = 32475705



E = 32475525

N = 5915602

Maßstab 1:1000



Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

Zeichen: 037-A-297-2023

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.

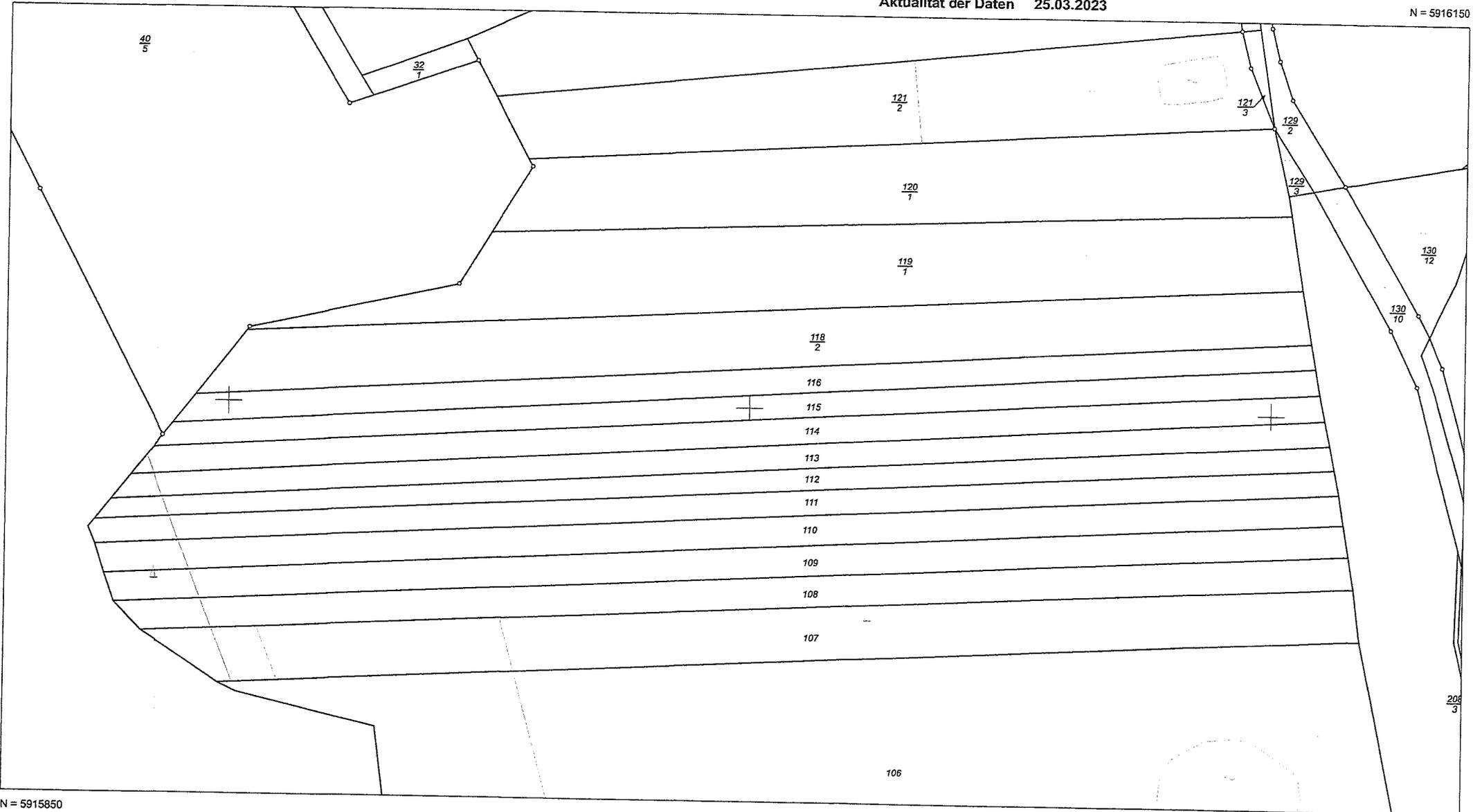
# Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 30.03.2023

Standardpräsentation

Aktualität der Daten 25.03.2023

N = 5916150



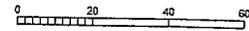
N = 5915850



## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hagen im Bremischen  
Gemarkung: Bramstedt  
Flur: 4 Flurstück: 115

Maßstab 1:2000



Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

Zeichen: 037-A-297-2023

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: Hagen im Bremischen  
Gemarkung: Bramstedt  
Flur: 5 Flurstück: 169

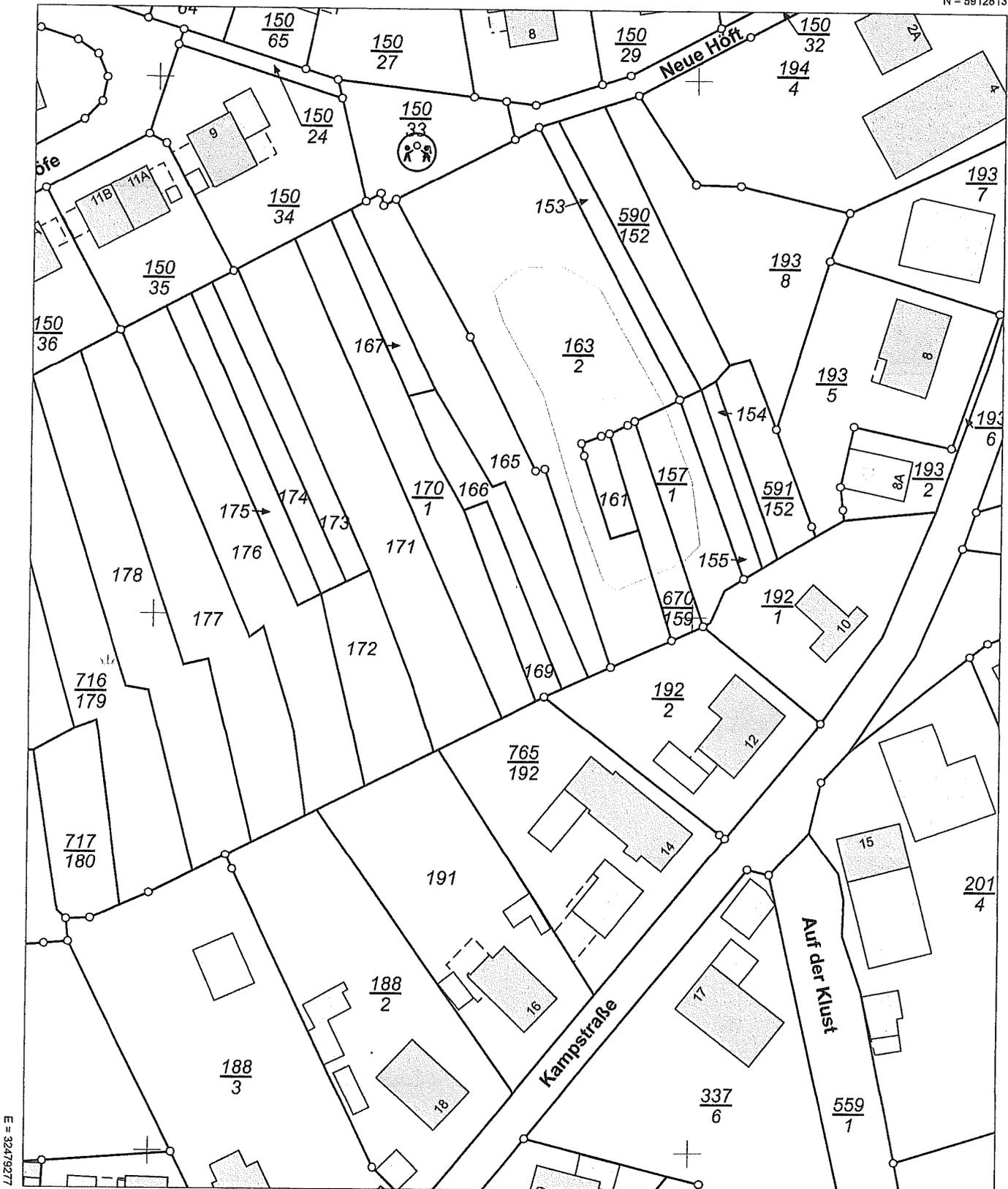
# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 30.03.2023  
Aktualität der Daten 25.03.2023

N = 5912813

E = 32479457



E = 32479277

N = 5912593

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

**Zeichen:** 037-A-297-2023

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: Hagen im Bremischen  
Gemarkung: Bramstedt  
Flur: 5 Flurstück: 715/188

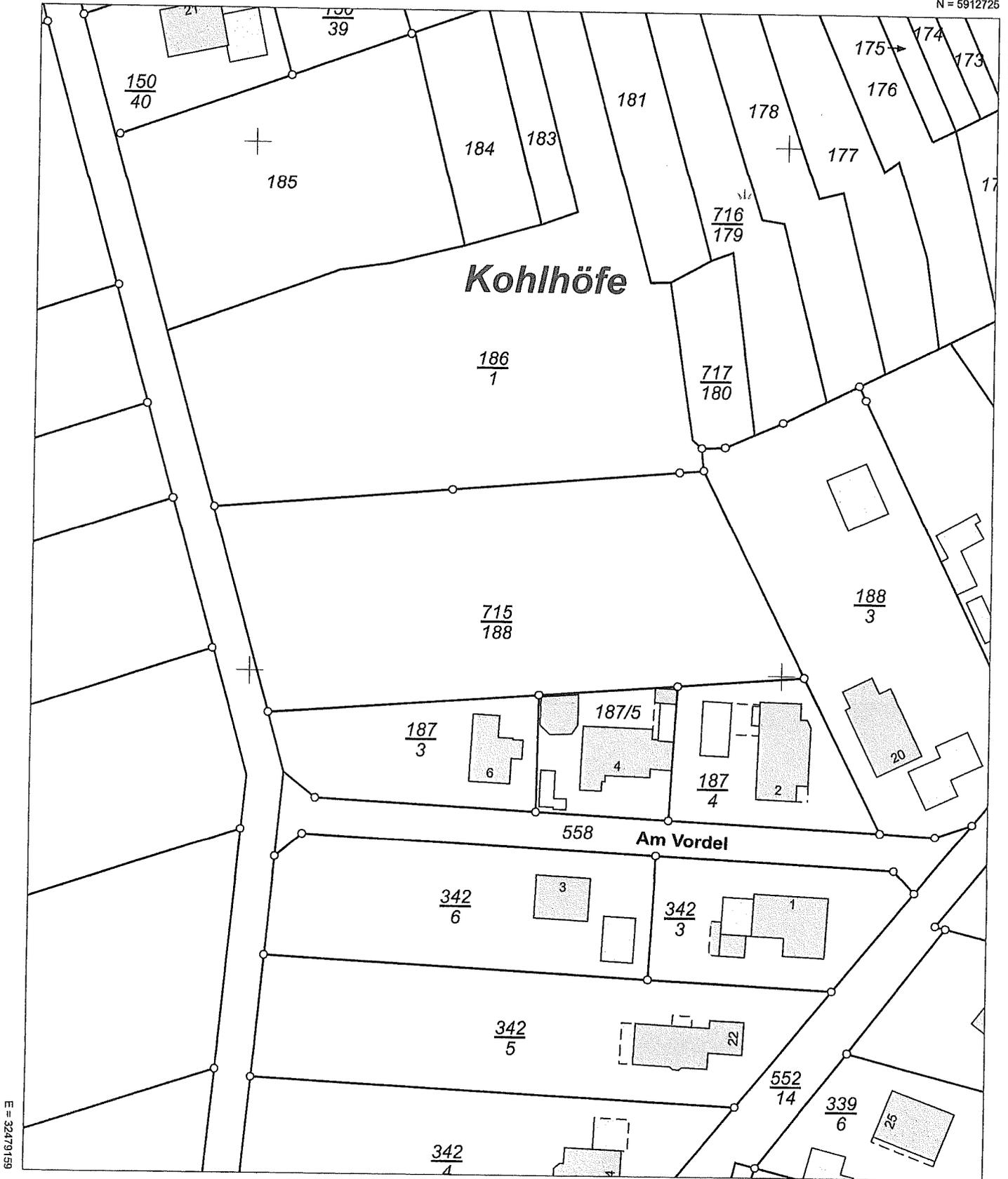
# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 30.03.2023  
Aktualität der Daten 25.03.2023

N = 5912726

E = 32479339



N = 5912505

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wesermünde -  
Borriesstraße 46  
27570 Bremerhaven

Zeichen: 037-A-297-2023

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.