

„Auszug“ aus dem Gutachten

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

**Gemarkung Langen Landwirtschaftsfläche "Osterviertelsmoor", Flur 5 Flurstück 87/1
Gemarkung Langen, Ackerland "Stufacker", Flur 16 Flurstück 108**

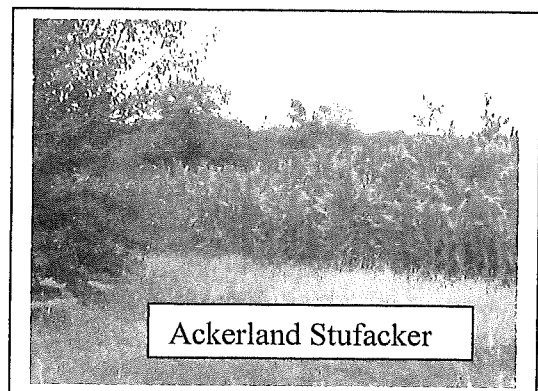
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14. Juli 2023

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland, Auftrag vom 18.4.2023

Geschäftsnummer: 9 K 4/23,

Anordnung Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Die Grundstücke wurden am 14.7.2023 eingehend besichtigt.



1. Liegenschaftsbuch und Grundbuch

Die zu bewertenden Grundstücke sind nachgewiesen im Liegenschaftskataster unter

Gemarkung Langen Landwirtschaftsfläche "Osterviertelsmoor",
Flur 5 Flurstück 87/1, groß 8.323 m²

Gemarkung Langen, Ackerland "Stufacker",
Flur 16 Flurstück 108, groß 16.500 m²

eingetragen im Grundbuch von Langen Blatt 3700

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 (betrifft lfd. Nr. 1,2 im Bestandsverzeichnis):
Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 4.4 und 4.5: Nießbrauch
für Rita Thielke-Sauer geb. Breuer.

Lfd. Nr. 2 (betrifft lfd. Nr. 1,2 im Bestandsverzeichnis):
Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft,
eingetragen am 27.2.2023

2. Lage u. Eigenschaften

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

3. Bodengüte

Neben Lage, Größe und Zuschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gehört die Ertragsfähigkeit des Bodens zu den wichtigsten preisbeeinflussenden Merkmalen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker- bzw. Grünlandzahl definiert ist. Diese, auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte, sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke.

Bei der vergleichbaren Bodenqualität liegt die **Grünlandzahl** in der **Gemarkung Langen** bei etwa 35 und der Bodenrichtwert liegt im Nahbereich der zu bewertenden Flächen auf Sandboden bei etwa 1,90 €/m².

Das Ackerland mit einer **Ackerlandzahl** von etwa 30 ist nach der Bodenrichtwertkarte mit 3,30 €/m² ausgewiesen.

4. Beschreibung und Bewertung der einzelnen Flächen

Gemarkung Langen Landwirtschaftsfläche "Osterviertelsmoor", Flur 5 Flurstück 87/1, groß 8.323 m²

Das zu bewertende Flurstück 87/1 liegt direkt nördlich der Landesgrenze Niedersachsen/Bremen. Eine direkte Zuwegung erfolgt über den Kohlhofsweg in Langen. Das Grundstück ist ca. 175 m lang und mittig etwa 47 m breit. Die Fläche ist ungepflegt und wird offensichtlich nicht bewirtschaftet.

Aufgrund dieses vernachlässigten Zustandes hält der Gutachter einen Bodenwert von 1,10 €/m² als Bodenwert für angemessen und vergleichbar:

$$(8.323 \text{ m}^2 \times 1,10 \text{ Euro} = 9.155,00 \text{ Euro})$$

Gemarkung Langen, Ackerland "Stufacker", Flur 16 Flurstück 108, groß 16.500 m²

Das zu bewertende Flurstück 108 liegt östlich der Zuwegung Am Langen Berg und östlich direkt angrenzend am Spielplatz Am Langen Berg. Das Grundstück ist als Ackerland (aktuell mit Mais bewachsen) zu bewerten.

Das Grundstück ist ca. 160 m lang und ca. 100 m breit.

Die direkte Zuwegung erfolgt über den Alten Postweg West

Der Gutachter hält einen Bodenwert von 3,30 €/m² als Bodenwert für angemessen und vergleichbar:

$$(16.500 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ Euro} = 54.450,00 \text{ Euro})$$

5. Die Verkehrswerte (Marktwerte)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194) :

**Gemarkung Langen Landwirtschaftsfläche "Osterviertelsmoor",
Flur 5 Flurstück 87/1, groß 8.323 m²**

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert (Marktwert) des Flurstücks 87/1 zum Wertermittlungs-u. Qualitätsstichtag 14.7.2023:

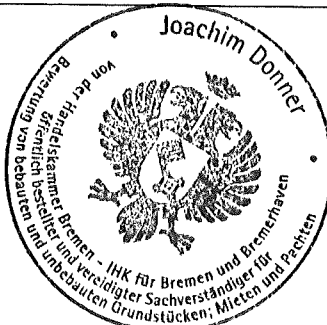
9.000,00 Euro

**Gemarkung Langen, Ackerland "Stufacker",
Flur 16 Flurstück 108, groß 16.500 m²**

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Umstände des Gutachtens beträgt der Verkehrswert (Marktwert) des Flurstücks 108 zum Wertermittlungs-u. Qualitätsstichtag 14.7.2023:

54.000,00 Euro

Langen, 24.7.2023




Joachim Donner

Joachim Donner, Vereidigter Sachverständiger, In den Räschen 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: Geestland, Stadt
Gemarkung: Langen
Flur: 5 Flurstück: 87/1

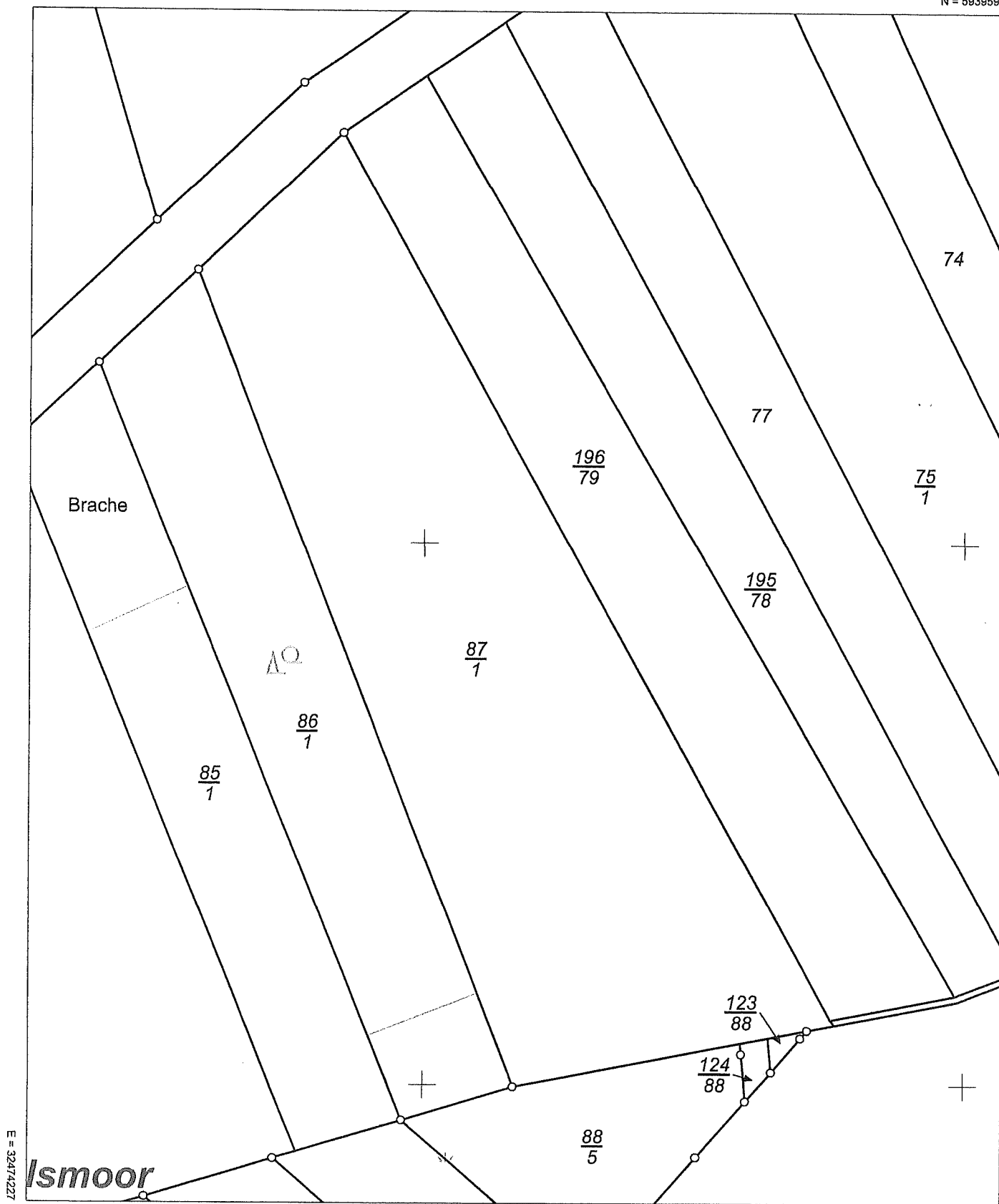
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 13.07.2023
Aktualität der Daten 08.07.2023

N = 5939598

E = 32474407



N = 5939378

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-574-2023

Bei einer Verwertung für nichtelgene 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: Geestland, Stadt
Gemarkung: Langen
Flur: 16 Flurstück: 108

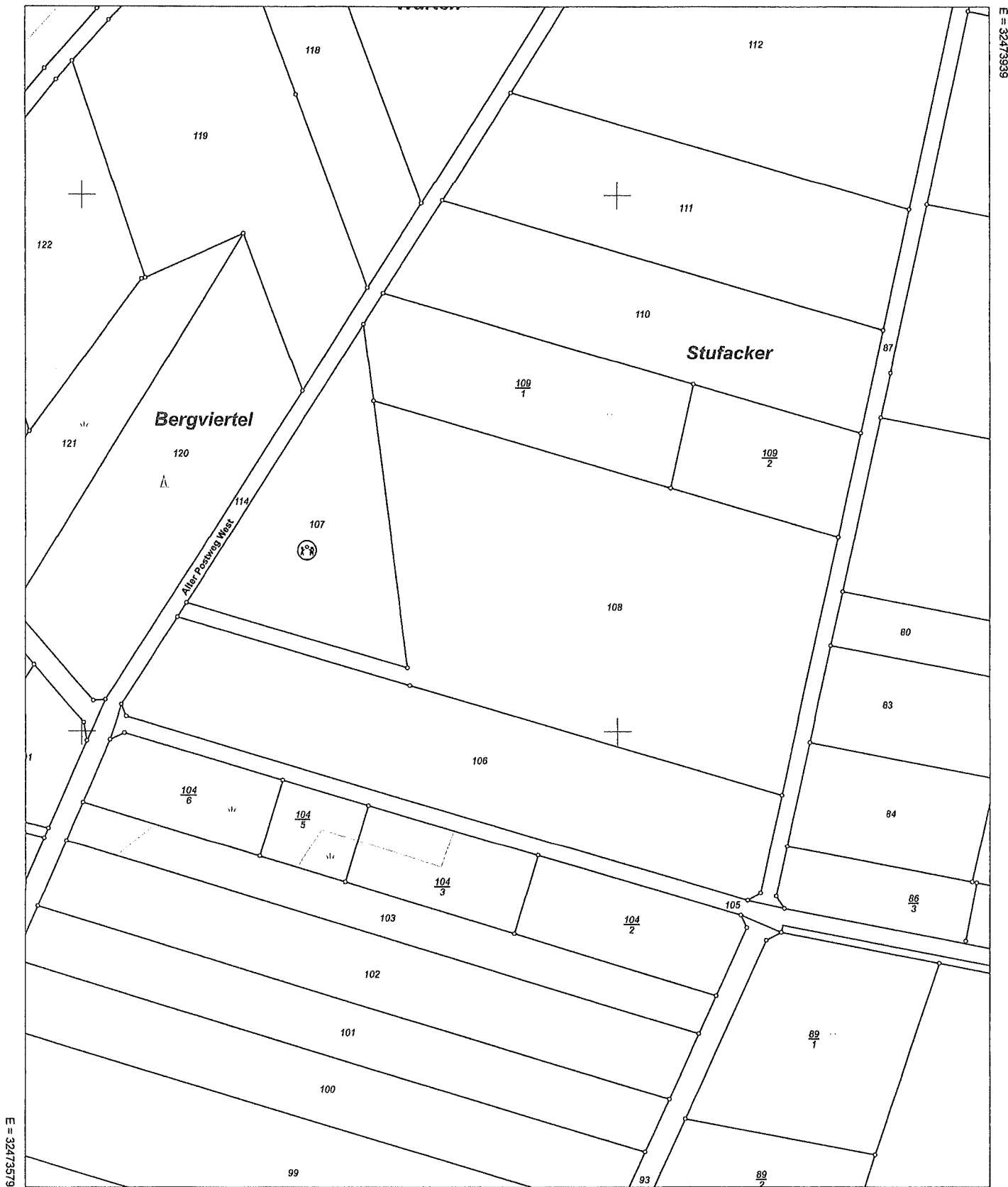
Liegenschaftskarte 1:2000

Standardpräsentation

Erstellt am 13.07.2023
Aktualität der Daten 08.07.2023

N = 5939670

E = 32473939



N = 5939230

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-575-2023

Bei einer Verwertung für nichtelgene 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.