

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) –Immobilienbewertung–

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

27321 Thedinghausen • Blankenburger Straße 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Landwirtschaftliche Fläche
Oyterdamm
28876 Oyten

Grundstücksgröße: 4 399 m²

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 09.05.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Achim
Obernstraße 40
28832 Achim

Geschäftsnummer: NZS 12 K 5/25

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 21 Seiten und 9 Anlagen mit 18 Seiten.
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse	5
1.2	Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse.....	7
2	Grundstück – Befund	8
2.1	Grundstücksdaten.....	9
2.2	Bestandsangaben	10
2.3	Grundstückslage	10
2.4	Grundstücksform und Topografie	11
2.5	Altlasten.....	11
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten	11
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen	12
2.8	Erschließung.....	13
2.9	Pachtverhältnisse	14
2.10	Zubehör	14
3	Bewertung.....	15
3.1	Regionaler Immobilienmarkt und Analyse.....	15
3.2	Bodenwert	16
4	Verkehrswert.....	19
4.1	Legaldefinition	19
4.2	Ermittlung des Verkehrswertes	19
4.3	Verkehrswert (Marktwert)	20
	Anlagenverzeichnis	21

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Obernstraße 40 28832 Achim
Beschluss vom:	10.04.2025
Geschäftsnummer:	NZS 11 K 5/25
Zwecks des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungsstichtag:	09.05.2025
Qualitätsstichtag:	09.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.05.2025
Besichtigungsteilnehmer:	Der Unterzeichner.
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt wurde betreten und besichtigt.
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	
Wichtigste Rechtsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in den jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

- Unterlagen des Auftraggebers: Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Oyten Blatt 6149 vom 11.04.2025
- Vom Verfasser beschaffte
Auskünfte und Unterlagen: Objektfotos und Aufzeichnungen vom 09.05.2025
Negativauskunft zu Bauakten des Landkreises Verden vom 28.04.2025
Auskunft über Altlasten des Landkreises Verden vom 13.11.2025
Auskunft zum Bauplanungsrecht der Gemeinde Oyten (Frau Swigon) vom 01.12.2025
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 01.12.2025
Negativauskunft des Grundbuchamts zu eingetragenen Wegerechten an umliegenden Grundstücken
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2025) vom 14.01.2026
Lageinformationen vom 14.01.2026
Informationen aus dem Datenangebot des Landesamtes für Statistik Niedersachsen unter www.statistik.niedersachsen.de, Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden (Stichtag 01.01.2025) unter <https://www.gag.niedersachsen.de> und der Gemeinde Oyten unter www.oyten.de.
- Wichtigste Literatur:
- [1] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar*. 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [2] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. 10., vollständig überarbeitete Auflage. Köln: Reguvis, 2023. – ISBN 978-3-8462-1403-9
- [3] KÖHNE, Manfred: *Landwirtschaftliche Taxationslehre*. 3., neubearb. Aufl. Berlin [u.a.] : Parey, 2000. – ISBN 3-8263-3311-X

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Landwirtschaftliche Fläche
Lage	Oyterdamm (L 168), nördlich des Oyterdamm, im Bereich der Anschlussstelle Bremen-Sebaldsbrück (A 27) 28876 Oyten
Auftraggeber	Amtsgericht Achim Obernstraße 40 28832 Achim

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	09.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung	09.05.2025
Abschluss der Recherchen	14.01.2026

Wichtigste Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße	4 399 m ²
Immobilienart	Landwirtschaftliche Fläche (unbebaut)
Tatsächliche Nutzung	Grünland (laut Liegenschaftskataster); zum Stichtag brachliegend
Erschließung	nicht gesichert

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert	5.500 €
Wert des Zubehörs	./.
Vergleichswert (gerundet)	5.500 €
Verkehrswert	5.500 €
Quadratmeterpreis	1,25 €/m ²

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Keine Mieter oder Pächter bekannt; der Eigentümer war beim Ortstermin nicht anwesend.
- Eine Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist entbehrlich, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Wohnungs- oder Teileigentum im Sinne des WEG, sondern um Alleineigentum handelt. Ein Verwalter im Sinne des § 26 WEG ist daher nicht vorhanden.
- Die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut; eine gewerbliche Tätigkeit findet nicht statt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden,
- Es ist kein Gebäude vorhanden; ein Verdacht auf Hausschwamm nicht gegeben.
- Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
- Die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut; es liegt demzufolge kein Energieausweis für ein Gebäude vor.
- Nach Auskunft des Landkreises Verden ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen.

Gegenstand der Wertermittlung ist eine 4 399 m² große landwirtschaftliche Fläche in der Gemeinde Oyten, Landkreis Verden, Niedersachsen.

Die Fläche ist im Liegenschaftskataster als Grünland ausgewiesen und befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in brachliegendem Zustand ohne erkennbare landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) nördlich des Oyterdamms (L 168), im Bereich der westlichen Anschlussstelle Bremen-Sebaldsbrück (AS 21) der Bundesautobahn A 27, unmittelbar an der Grenze zur Stadtgemeinde Bremen. Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsrecht berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf § 8 Abs.3 Nr.6 ImmoWertV. Das bedeutet, dass der Verkehrswert – entgegen der üblichen Verfahrensweise – ohne evtl. vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt wird.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten beschränkt sich auf nachhaltig wertrelevante Tatsachen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts – vornehmlich bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Weiterhin wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung des Grundstücks oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung des Grundstücks geführt hat. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung des Grundstücks oder der benachbarten Grundstücke besteht, oder das Grundstück in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten Wert verringern.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Gerichtsverfahrens erstellt und enthält urheberrechtlich geschützte Fremdwerte (Kartenausschnitte, Zeichnungen usw.). Für diese Werke besteht ein gesetzliches Nutzungsrecht gemäß § 45 Urheberrechtsgesetz (UrhG), solange das Gutachten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens genutzt wird. Dieses Gutachten darf außerhalb des zulässigen gesetzlichen Rahmens des § 45 UrhG ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen publiziert noch in einer anderen Weise veröffentlicht oder vervielfältigt werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint.

2 Grundstück – Befund

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein 4 399 m² großes Grundstück in der Gemeinde Oyten im Landkreis Verden in Niedersachsen. Die unbebaute, im Liegenschaftskataster als Grünland ausgewiesene Fläche ist in Abbildung 1 nachträglich gelb markiert.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

2.1 Grundstücksdaten

Lage:	Oyterdamm (L 168), nördlich des Oyterdamms, im Bereich der westlichen Anschlussstelle Bremen-Sebaldsbrück (AS 21) der Bundesautobahn A 27, unmittelbar an der Grenze zur Stadtgemeinde Bremen; ungefähre Mitte des Grundstücks:	
	<ul style="list-style-type: none"> - GPS-Koordinaten: 53,058778 N, 8.96575 E (Grad: N 53° 03' 31,6" E 008° 57' 56,7") - Plus Code (Google Maps): 3X58+G86 Oyten - What3words: ///maler.immer.zwecken 	
PLZ / Ort:	28876 Oyten	
Ortsteil:	Oyterdamm	
Landkreis:	Verden	
Bundesland:	Niedersachsen	
Grundbuchamt:	Amtsgericht Achim	
Grundbuch von:	Oyten	
Blatt:	6149	
Bestandsverzeichnis:	laufende Nummer 3	
Katasteramt:	Verden, LGLN	
Gemarkung:	Oyten	
Flur:	32	
Flurstück:	474/2	
Tatsächliche Nutzung:	4 399 m ² Grünland (zum Stichtag brachliegend)	
Bodenschätzung:	Fläche	4 399 m ² Grünland (Gr)
	Bodenart	Moor (Mo)
	Bodenstufe	(II)
	Klimastufe	8° C und darüber (a)
	Wasserstufe	(3)
	Grünlandgrundzahl	30
	Grünlandzahl	30
	Sonderform:	Unbedingtes Wiesenland (W)
	Ertragsmesszahl	1 320
	Gesamtertragsmesszahl	1 320
Grundstücksgröße:	4 399 m ²	

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung:	Das Grundstück ist unbebaut.
Nutzungen in der Straße:	überörtliche Hauptverkehrsstraße mit gemischten Nutzungen
Nutzungen im Ortsteil:	Gemischte Nutzungsstruktur (Wohnen/Gewerbe/Landwirtschaft/Verkehr)
Grenzverhältnisse:	Die westliche Grenze des Grundstücks bildet zugleich die Grenze zur Stadtgemeinde Bremen. Auf Bremer Gebiet verläuft entlang dieser Grenze der Graben <i>Bultenfleet</i> . Hinweise auf ungeklärte Grenzverhältnisse liegen nicht vor.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortschaft Oyterdamm, einem Ortsteil der Gemeinde Oyten im niedersächsischen Landkreis Verden. Der Ortsteil liegt westlich des Kernortes Oyten an der Landesstraße L 168 (Oyterdamm) und an der östlichen Landesgrenze zur Stadtgemeinde Bremen. Im westlichen Teil der Ortschaft verläuft die Bundesautobahn A 27.

Ortslage

Das Grundstück liegt nördlich des Oyterdamms (L 168) im Bereich der westlichen Anschlussstelle Bremen-Sebaldsbrück (AS 21) der Bundesautobahn A 27, unmittelbar an der Grenze zur Stadtgemeinde Bremen. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die naheliegendste Erschließungsstraße ist der Stichweg Oyterdamm (Flurstück 479/1), der nördlich der westlichen Autobahnanschlussstelle von der Landesstraße L 168 abzweigt und die straßenorientierten Wohnhäuser Oyterdamm 73–79 erschließt. **Das Bewertungsgrundstück liegt jedoch nicht unmittelbar an dieser öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche der Gemeinde Oyten.**

Westlich grenzt der Graben *Bultenfleet* an; jenseits davon befindet sich Wohnbebauung. Im Übrigen ist das Grundstück von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

2.4 Grundstücksform und Topografie

Breite:	ca. 56 m (nördliche Grenze)
Tiefe:	ca. 89 m (östliche Grenze)
Grundstücksgröße:	4 399 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßig polygonal; westliche Grenze unregelmäßig verlaufend
Topografische Lage:	nahezu eben, entlang der westlichen Grenze verläuft jedoch ein Graben

2.5 Altlasten

Altlasten:	<p>Nach Auskunft des Landkreises Verden liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altlasten oder schädliche Boden- oder Grundwasseränderungen vor; das Grundstück ist nicht im Altlastenverzeichnis erfasst.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung ergaben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine wertrelevante Verunreinigung des Grundstücks. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Der Wertermittlung werden ortsübliche Boden- und Grundwasserhältnisse ohne Kontaminationen zugrunde gelegt. Abweichende Erkenntnisse könnten nur durch ein gesondertes Fachgutachten gewonnen werden. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 1.2.</p>
------------	--

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan:	Das Grundstück ist nach Auskunft der Gemeinde Oyten im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Baurechtliche Beurteilung:	Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines Bebauungszusammenhangs eines Ortsteils (unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB). Das Grundstück ist folglich bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist in § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ geregelt. In dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.

- Entwicklungsstufe:** Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
- Nach Auskunft der Gemeinde Oyten könnte das Grundstück im Rahmen eines noch zu erstellenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (voraussichtlicher Beginn 2026) lediglich als Untersuchungsfläche auf seine grundsätzliche Tauglichkeit hin geprüft werden.
- Konkrete planungsrechtliche Festsetzungen, ein Aufstellungsbeschluss oder sonstige verbindliche Entwicklungsabsichten bestehen derzeit nicht. Weitere nutzungsrelevante Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zeit betreffen könnten, sind nicht bekannt.
- Baulasten:** Nach Auskunft des Landkreises Verden sind für das gegenständliche Grundstück keine Baulasten im Sinne des § 81 NBauO im Baulastenverzeichnis eingetragen. Baulasten zugunsten des Grundstücks wurden ebenfalls nicht mitgeteilt.
- Denkmalschutz:** Weder der Denkmalatlas Niedersachsen noch der Flurstücksnachweis enthalten einen Hinweis darauf, dass das Grundstück in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises (z. B. als Bodendenkmal) enthalten ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.
- Bodenordnungsverfahren:** Das Grundbuch und der Flurstücksnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlage-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.
- Besonderes Städtebaurecht:** Nach Auskunft der Gemeinde Oyten ist das Grundstück derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

- Im Grundbuch gesicherte Belastungen:** Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs werden nicht aufgeführt, da sie im Zwangsversteigerungsverfahren gesondert zu würdigen sind (siehe Kapitel 1.2).

Im Grundbuch gesicherte begünstigende Rechte:	Nach Auskunft des Grundbuchamts sind auf den angrenzenden Grundstücken Flurstücke 473, 474/4 und 475 <u>keine</u> begünstigenden Wege- oder sonstigen Rechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Weitere begünstigende Rechte sind nicht bekannt. Weitergehende Nachforschungen über die eingeholte Grundbuchauskunft hinaus wurden nicht vorgenommen.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Pachtbindungen, Überbauten usw. sind nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Siehe hierzu auch Kapitel 1.2.

2.8 Erschließung

Situation:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche.

Die naheliegendste Erschließungsstraße ist der asphaltierte Stichweg Oyterdamm (Flurstück 479/1), der nördlich der westlichen Autobahnanschlussstelle von der Landesstraße L 168 abzweigt und die straßenorientierten Wohnhäuser Oyterdamm 73–79 erschließt. Das Bewertungsgrundstück liegt jedoch nicht direkt an diesem Stichweg; eine Zufahrt wäre nur über die vorgelagerten Flurstücke 474/4 oder 475 möglich.

Da für eine Erreichbarkeit über die Flurstücke 473, 474/4 oder 475 keine Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen sind, liegt **keine gesicherte Erschließung** vor.

Eine faktische Erreichbarkeit über benachbarte Grundstücke ist möglich; eine rechtlich gesicherte Erschließung besteht jedoch nicht.

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine Anschlüsse ersichtlich und auch nicht zu erwarten

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Für die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren wird davon ausgegangen, dass für die unbebaute landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offenstehen.

2.9 Pachtverhältnisse

Pachtverhältnisse sind mir nicht bekannt geworden. Der Eigentümer konnte hierzu nicht befragt werden.

2.10 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

Hinweis: Auf dem Grundstück befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ein älterer, nicht ortsfester Wagen unbekannter Herkunft (vermutlich ehemaliger Schausteller- oder Lagerwagen) mit angebautem Vorzelt. Eine feste Verbindung mit dem Grundstück oder eine Fundamentierung war nicht erkennbar. Der Wagen ist dem Grundstück nicht dauerhaft zugeordnet und stellt weder Bestandteil noch Zubehör des Wertermittlungsobjekts dar. Auch Kosten für eine etwaige Beseitigung werden nicht angesetzt, da der Wagen nicht zum Bewertungsgegenstand gehört.

3 Bewertung

Grundstücksverkehrswerte werden auf Grundlage der im dritten Abschnitt der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kodifizierten Verfahren ermittelt. Die klassischen Wertermittlungsverfahren sind hierbei das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Aus dem ermittelten Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert kann jeweils der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich dabei nach den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

3.1 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Verden veröffentlichten Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen zeigen für den Zeitraum 2015 bis 2024 einen deutlichen Anstieg des Preisniveaus (siehe Abbildung 2). Bezogen auf das Basisjahr 2020 (Index 100) erhöhten sich die durchschnittlichen Preise für Ackerland um rund 52 % und für Grünland um rund 54 %. Die Indexwerte der jüngsten Jahre sind als vorläufig zu betrachten.

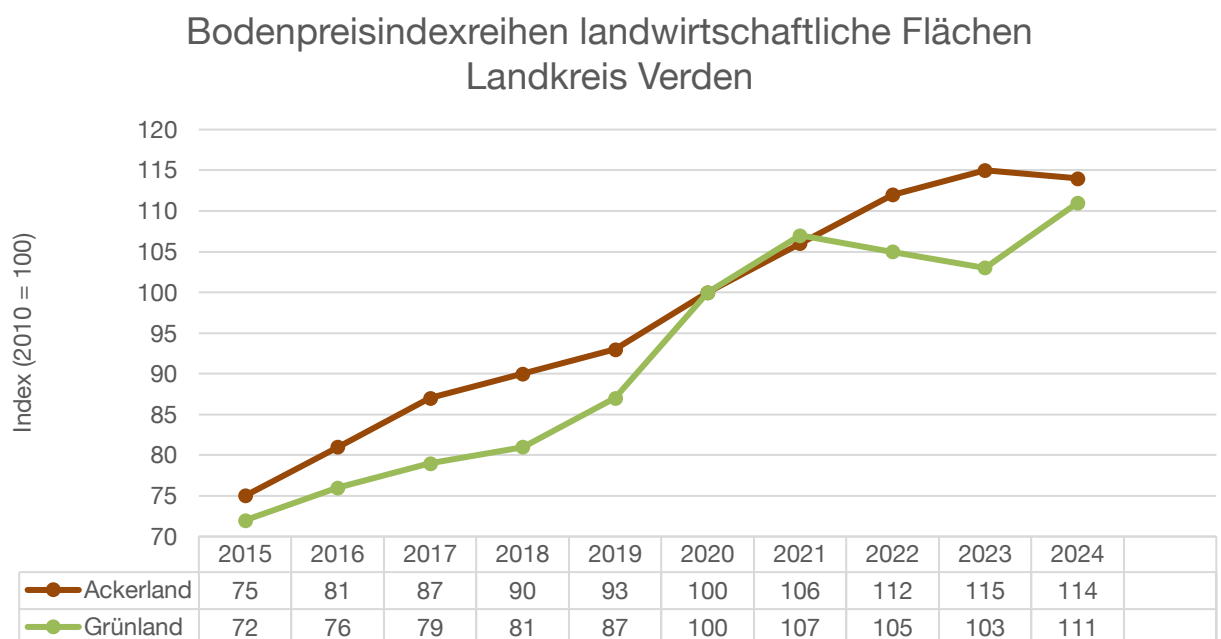


Abbildung 2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Verden
Datenquelle: www.gag.niedersachsen.de; eigene Darstellung

In der Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, stieg der Bodenrichtwert für Grünland von 0,90 €/m² (2015) auf 1,70 €/m² (2021) und sank anschließend auf 1,40 €/m² (Stichtag 01.01.2025).

Nach meiner Marktbeobachtung ist im Landkreis Verden bis zum Wertermittlungsstichtag eine immer noch verhaltene, aber vorhandene Nachfrage nach Grünlandflächen festzustellen. Günstig wirken sich insbesondere die Ortsnähe aus, negativ dagegen die ungesicherte Erschließung und die immissionsreiche Lage in der Nähe der stark befahrenen Landesstraße und Autobahn.

Die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit wird für die Objektart als normal eingeschätzt (Skala: sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig).

3.2 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Hierbei können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Grünland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2025 1,40 €/m²

Das Richtwertgrundstück weist die folgenden Zustandsmerkmale auf:

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| – Entwicklungszustand | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| – Art der Nutzung | Grünland |
| – Grünlandzahl | 30 |
| – Grundstücksfläche | 20 000 m ² |

Die Werte wurden der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden entnommen.

Grundstücksgröße

Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich um eine 4 399 m² große Grünlandfläche. Sie ist im Vergleich zum Richtwertgrundstück kleiner. Erfahrungsgemäß sinkt der Quadratmeterpreis einer Grünlandfläche, je kleiner sie ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden hat Umrechnungskoeffizienten für Grünland abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Für das Richtwertgrundstück (20 000 m²) gilt ein Umrechnungskoeffizient von 1,00; für Grundstücke in der Größenordnung um 5 000 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,92 angesetzt.

Ortslage (ortsnahe Grünlandfläche)

Das Bewertungsgrundstück weist aufgrund seiner unmittelbaren Grenzlage zur Stadtgemeinde Bremen, der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der direkten Nachbarschaft zu bestehenden und baureifen Gewerbeflächen objektive Lagequalitäten auf, die nicht mehr einer durchschnittlichen Ortsnähe innerhalb des Landkreisgebiets, sondern einer Ballungsrandlage entsprechen.

In der Bewertungspraxis werden vergleichbare landwirtschaftliche Flächen mit einer derartigen Lagegunst teilweise als „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet. Diese Bezeichnung stellt keinen eigenständigen Entwicklungszustand im Sinne des § 3 ImmoWertV dar. Für das Bewertungsgrundstück bestehen keine konkreten Tatsachen, die eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen; die Fläche ist weiterhin als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV zu bewerten.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden werden ortsnahe Grünlandflächen regelmäßig zu höheren Preisen gehandelt. Während für durchschnittlich ortsnahe Grünlandflächen im Landkreis Verden ein Korrekturfaktor von 1,14 abgeleitet ist, liegen die Faktoren in umliegenden Landkreisen (z. B. Diepholz 1,25, Heidekreis 1,26) deutlich höher.

Unter Würdigung der besonderen Lagegunst des Bewertungsgrundstücks unmittelbar am Rand eines Oberzentrums wird im Wege sachverständiger Bewertung ein Ortslagefaktor von 1,25 angesetzt. Der Ansatz bewegt sich innerhalb der empirisch belegten Bandbreite ortsnahe Grünlandlagen und berücksichtigt die besondere Lagequalität, ohne spekulative Erwartungen an eine bauliche Entwicklung werterhöhend einzubeziehen.

Bodenart (Moorboden)

Das Bewertungsgrundstück weist Moorboden auf. Moorböden wirken sich nach den Auswertungen des Gutachterausschusses regelmäßig wertmindernd aus. Hierfür wurde ein Korrekturfaktor von 0,91 abgeleitet, der die eingeschränkte Tragfähigkeit, Bewirtschaftbarkeit und Ertragsfähigkeit solcher Böden abbildet. Der Korrekturfaktor 0,91 wird angesetzt.

Fehlende gesicherte Anbindung – rechtliche Einordnung und Bewertung

Das Bewertungsgrundstück verfügt über keine gesicherte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche. Ein unmittelbarer Anschluss besteht nicht; dinglich gesicherte Geh- oder Fahrrechte zugunsten des Grundstücks sind im Grundbuch nicht eingetragen.

Zwar kann in Fällen fehlender Anbindung grundsätzlich die Geltendmachung eines Notwegerechts gemäß §§ 917, 918 BGB in Betracht kommen, sofern dem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg fehlt. Ein solches Notwegerecht stellt jedoch kein bestehendes dingliches Recht, sondern lediglich eine zivilrechtliche Anspruchslage dar, deren Durchsetzung von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängt und regelmäßig mit zeitlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Unsicherheiten verbunden ist.

Unabhängig hiervon ist darauf hinzuweisen, dass sich ein für eine mögliche Erschließung in Betracht kommendes Nachbargrundstück derzeit ebenfalls im Eigentum des Schuldners befindet. Dieses Grundstück ist jedoch nicht Gegenstand der Wertermittlung im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Die bestehende Eigentümeridentität stellt keine dingliche Sicherung der Erschließung dar und ist nicht dauerhaft gewährleistet.

Zur Abbildung dieses Risikos wird im Wege sachverständiger Würdigung ein Risikoabschlag von 15 % angesetzt (Korrekturfaktor 0,85). Der Abschlag berücksichtigt insbesondere:

- die fehlende dingliche Sicherung der Zuwegung,
- den eingeschränkten Käuferkreis,
- das Konflikt- und Durchsetzungsrisiko im Zusammenhang mit einer möglichen Rechtsdurchsetzung und
- die landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich.

Grundstücksform

Die Grundstücksform ist unregelmäßig, wobei lediglich die westliche Grundstücksgrenze durch den Verlauf eines Grabens geringfügig gewellt ist. Die Grundstücksform führt nicht zu einer eigenständigen wertrelevanten Beeinträchtigung; ein gesonderter Korrekturfaktor wird hierfür nicht angesetzt.

Tatsächliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich die Fläche in brachliegendem Zustand, d. h. ohne erkennbare landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Hieraus ergibt sich keine abweichende Einstufung des Entwicklungszustands; das Grundstück ist weiterhin als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Lage, der Art und des Maßes der Nutzbarkeit, des Zustandes des Grundstückes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird ein Quadratmeterpreis für Grünland zum Wertermittlungsstichtag von $1,40 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \times 1,25 \times 0,91 \times 0,85 = 1,25 \text{ €/m}^2$ als angemessen angesehen. Der Bodenwert wird auf $4.399 \text{ m}^2 \times 1,25 \text{ €/m}^2 = 5.498,75 \text{ €}$, gerundet 5.500 €, geschätzt.

Bodenwert (gerundet):

5.500 €

4 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren dargestellt und begründet, aus welchem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt wird.

4.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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.

4.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Vergleichswert (= Bodenwert) des Grundstücks (gerundet): **5.500 €**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grünlandflächen vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter gehandelt werden. Für die Wertermittlung sind vom Gutachterausschuss abgeleitete Bodenrichtwerte mit Umrechnungskoeffizienten herangezogen worden.

Der ermittelte Vergleichswert (= Bodenwert) beträgt gerundet 5.500 €. Der Verkehrswert leitet sich üblicherweise ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Vergleichswert ab.

Unter Würdigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag auf 5.500 € geschätzt.

4.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine

4 399 m² große Grünlandfläche.

Der Verkehrswert wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr direkt aus dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert abgeleitet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung von Rechten in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Grundbuch von Oyten Blatt 6149 eingetragenen unbebauten Grundstücks laufende Nummer 3 des Bestandsverzeichnisses in 28876 Oyten, Oyterdamm, Gemarkung Oyten, Flur 32, Flurstück 474/2, zur Größe von 4 399 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.05.2025 auf

5.500,– €

(in Worten: fünftausendfünfhundert Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Keine Mieter oder Pächter bekannt; der Eigentümer war beim Ortstermin nicht anwesend.
- Eine Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist entbehrlich, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Wohnungs- oder Teileigentum im Sinne des WEG, sondern um Alleineigentum handelt. Ein Verwalter im Sinne des § 26 WEG ist daher nicht vorhanden.
- Die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut; eine gewerbliche Tätigkeit findet nicht statt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden,
- Es ist kein Gebäude vorhanden; ein Verdacht auf Hausschwamm nicht gegeben.
- Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
- Die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut; es liegt demzufolge kein Energieausweis für ein Gebäude vor.
- Nach Auskunft des Landkreises Verden ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen.

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 09.05.2025 besichtigt. Ich habe das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 15.01.2026

Anlagenverzeichnis

I.	Fotos Wertermittlungsobjekt	2 Seiten
II.	Fotos städtebauliche Einordnung	2 Seiten
III.	Lageinformationen	3 Seiten
IV.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 Seite
V.	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	2 Seiten
VI.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	4 Seiten
VII.	Auskunft der Gemeinde Oyten	2 Seiten
VIII.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
IX.	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite

Hinweis

Einige Fotos und Textteile in den Anlagen wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten leicht retuschiert, geschwärzt oder entfernt. Für eine Veröffentlichung im Internet wurden außerdem in der PDF-Version die Anlagen III.-IX. zur Wahrung von Urheberrechten entfernt.

I. Fotos Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Bewertungsgrundstück, Blickrichtung Norden



Foto 2 Blick vom südlichen Rand des Bewertungsgrundstücks Richtung Norden



Foto 3 Bewertungsgrundstück, Blickrichtung Süden



Foto 4 Abgestellter Wagen auf Bewertungsgrundstück (nicht mitbewertet)

II. Fotos städtebauliche Einordnung



Foto 5 Blick vom Oyterdamm (L 168) Richtung Westen (Bremen) auf Ampelanlage Oyterdamm/links Anschlussstelle Bremen-Sebaldsbrück/rechts Stichweg Oyterdamm 73–79



Foto 6 Blick über Oyterdamm (L 168) Richtung Norden auf Stichweg Oyterdamm 73–79



Foto 7 Stichweg Oyterdamm 73–79, Blickrichtung Norden, ungefähre Lage des Bewertungsgrundstücks (Hinterliegergrundstück ohne gesicherte Erschließung) nachträglich gelb markiert