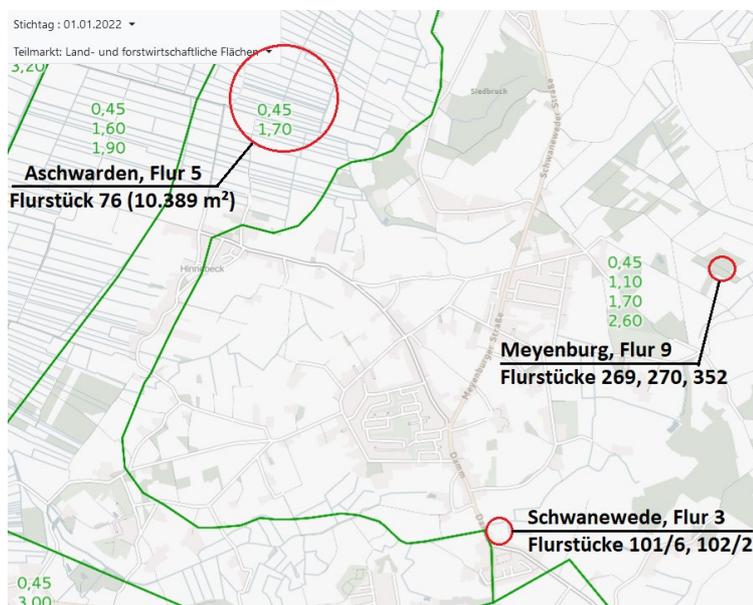


Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Versteigerungsgericht
Rübhofstraße 2
27711 Osterholz-Scharmbeck

Datum: 16. März 2022
Az.: 214016
Geschäfts-Nr. NZS 15 K 28/20

EXPOSÉ

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die unbebauten Grundstücke in 28790 Schwanewede
in den Ortsteilen Aschwarden, Meyenburg und Schwanewede
(Grünlandflächen, Brachflächen, Moor, Geringstland, Biotope),
gebucht im Grundbuch von Schwanewede, Blatt Nr. 3244



Im Zwangsversteigerungsverfahren (Geschäfts-Nr. NZS 15 K 28/20) wurden die fiktiv unbelasteten **Verkehrswerte** zum Stichtag 14.12.2021 ermittelt mit:

rd. 8.300 €	Grundstück lfd. Nr. 1, Aschwarden (Grünland, Biotop)
rd. 600 €	Grundstück lfd. Nr. 2, Meyenburg (Moor, Biotop, LSG)
rd. 33.000 €	Grundstück Nr. lfd. 8, Schwanewede und Meyenburg

Dieses Exposé besteht aus 5 Seiten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsgrundstücke, gebucht in Schwanewede, Blatt-Nr. 3244

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die unbebauten Grundstücke in 28790 Schwanewede (örtlich getrennt liegend in den Ortsteilen Aschwarden, Meyenburg, Schwanewede), gebucht im Grundbuch von Schwanewede Blatt-Nr. 3244 zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2021 beschrieben:

Lfd. Nr. Grundst.	Lage, Nutzung, Bewertung, Festlegungen	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1	Aschwardener Moor: Grünland und Biotop	Aschwarden	5	76	10.389 m ²
2	Schwarzes Moor: Moor, Geringstland, Biotop Landschaftsschutzgebiet	Meyenburg	9	269	1.278 m ²
8	Schwanevede, Damm: Brachlandfläche	Schwanevede	3	101/6	11.662 m ²
8	Schwanevede, Damm: Grünlandfläche	Schwanevede	3	102/2	4.415 m ²
8	Schwarzes Moor: Moor, Geringstland, Biotop Landschaftsschutzgebiet	Meyenburg	9	270	1.535 m ²
8	Plüschemoor: Heide, Geringstland, Landschaftsschutzgebiet	Meyenburg	9	352	237 m ²
8	Grundstück, lfd. Nr. 08	s.o.			17.849 m ²

1.2 Weitere Ermittlungen, getrennt nach Grundstücken und Flurstücken

1.2.1 Grundstück, gebucht im Grundbuchbezirk Schwanewede, Blatt 3244, lfd. Nr. 1

Flurstück 76, Flur 5, Gemarkung Aschwarden (Liegenschaftskarte)

Nachweis der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster: 10.389 m² Grünland

Lagebezeichnung und Nachweis der Ergebnisse der Bodenschätzung im Liegenschaftskataster:

44 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Ertragsmesszahl 14
7 147 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Ertragsmesszahl 2430
3 198 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Ertragsmesszahl 895

Im Ortstermin am 14.12.2021 festgestellte Nutzung

Grünland mit stark eingeschränkter Nutzung (Grundlage für die nachfolgende Bewertung)

Wertrelevante Besonderheiten (Fläche, Bodengüte, Zuwegung, Ortsnähe, Beschaffenheit, etc.):

Der Bodenrichtwert ist an die 10.389 m² große Grünlandfläche und an die Bodengüte anzupassen.
Die Zuwegung erfolgt durch die asphaltierte Straße „Hinnebecker Landweg“
und den gekennzeichneten „Moorhelmer“ Schotterweg (öffentlich-rechtliche Zuwegung).

Flächennutzungsplan, Schutzgebiete, Biotope, etc.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist das Flurstück dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.
Eine Teilfläche ist als „Besonders geschütztes Biotop“ ausgewiesen; sie umfasst mit einer Fläche von ca. 0,25 ha den östlichsten Teil des Flurstücks. Die bisherige Bewirtschaftung des Grünlands kann in der Regel so weiterlaufen wie bisher. Aufgrund der Standortverhältnisse und des Biotopschutzes sind die Nutzungsmöglichkeiten jedoch eingeschränkt (extensive Grünlandnutzung, z.B. als gering besetzte Weide mit leichten Rinderrassen oder als Wiese mit wenigen Mähgängen pro Jahr).

1.2.2 Grundstück, gebucht im Grundbuchbezirk Schwanewede, Blatt 3244, lfd. Nr. 2

Flurstück 269, Flur 9, Gemarkung Meyenburg (Liegenschaftskarte)

Nachweis der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster: 1.278 m² Moor

Lagebezeichnung und Nachweis der Ergebnisse der Bodenschätzung im Liegenschaftskataster:
Bewertung: 1 278 m² Geringstland; Lagebezeichnung: Schwarzes Moor

Im Ortstermin am 14.12.2021 festgestellte Nutzung

Moor mit stark eingeschränkter Nutzung (Grundlage für die nachfolgende Bewertung)

Wertrelevante Besonderheiten (Fläche, Bodengüte, Zuwegung, Ortsnähe, Beschaffenheit, etc.):

Der Bodenrichtwert ist an die 1.278 m² große Moorfläche und an die Bodengüte anzupassen.
Die Zuwegung erfolgt durch den unbefestigten Weg.

Flächennutzungsplan, Schutzgebiete, Biotope, etc.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist das Flurstück dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.
Die Fläche des Bewertungsflurstücks 269 unterliegt den Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes.
Des Weiteren liegt das Flurstück 269, Flur 9, Gemarkung Meyenburg, vollständig innerhalb eines großflächigen, gesetzlich geschützten Biotops, dem sog. „Schwarzen Moor“ bzw. „Weißen Moor“. Da es sich hier um einen Hochmoorkomplex handelt, sind die Nutzungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt.
Denkbar wäre z.B. eine schonende Entnahme von Bäumen - wobei Moorbirken, Erlen etc. weder als Bau- noch als Brennholz geeignet sind.

1.2.3 Grundstück, gebucht im Grundbuchbezirk Schwanewede, Blatt 3244, lfd. Nr. 8

Flurstück 101/6, Flur 3, Gemarkung Schwanewede (Liegenschaftskarte, Anlage 4)

Nachweis der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster: 11.662 m² Grünland

Lagebezeichnung und Nachweis der Ergebnisse der Bodenschätzung im Liegenschaftskataster:

7 211 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Ertragsmesszahl 3101

4 451 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 1691

Gesamtertragsmesszahl 4792; Lagebezeichnung: „Damm“ (L134)

Im Ortstermin am 14.12.2021 festgestellte Nutzung

Brachlandfläche in direkter Nachbarschaft zur Ortslage (Grundlage für die nachfolgende Bewertung)

Wertrelevante Besonderheiten (Fläche, Bodengüte, Zuwegung, Ortsnähe, Beschaffenheit, etc.):

Der Bodenrichtwert ist an die 11.662 m² große Fläche und an die Bodengüte anzupassen.
Eine Wertanpassung ist nach oben erforderlich aufgrund der direkten Nähe zur Ortslage.
Das Bewertungsflurstück liegt an einer öffentlich-rechtlichen Straße „Damm“ (L134), s. Anlage 1 und 4).

Flächennutzungsplan, Schutzgebiete, Biotope, etc.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist das Flurstück dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft und ist demgemäß offensichtlich als Außenbereichslage nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Schutzgebiete oder Biotope sind für das Flurstück nicht ausgewiesen.

Flurstück 102/2, Flur 3, Gemarkung Schwanewede (Liegenschaftskarte, Anlage 4)

Nachweis der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster: 4.415 m² Grünland

Lagebezeichnung und Nachweis der Ergebnisse der Bodenschätzung im Liegenschaftskataster:

4 415 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 1898

Gesamtertragsmesszahl 1898; Lagebezeichnung: „Voßhall“ bzw. „Damm“ (L134)

Im Ortstermin am 14.12.2021 festgestellte Nutzung

Grünlandfläche in direkter Nachbarschaft zur Ortslage (Grundlage für die nachfolgende Bewertung)

Wertrelevante Besonderheiten (Fläche, Bodengüte, Zuwegung, Ortsnähe, Beschaffenheit, etc.):

Der Bodenrichtwert ist an die 4.415 m² große Fläche und an die Bodengüte anzupassen.
Eine Wertanpassung ist nach oben erforderlich aufgrund der direkten Nähe zur Ortslage.
Das Bewertungsflurstück liegt an einer öffentlich-rechtlichen Straße „Damm“ (L134),

Flächennutzungsplan, Schutzgebiete, Biotope, Hochspannungsleitung, etc.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist das Flurstück dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft und ist demgemäß offensichtlich als Außenbereichslage nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Schutzgebiete oder Biotope sind für das Flurstück nicht ausgewiesen.

In Abteilung II des Grundbuchs von Schwanewede, Blatt 3244 besteht folgende Eintragung:
Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Leitungsführungsrecht sowie Aufwuchs- und Baubeschränkung).

Flurstück 270, Flur 9, Gemarkung Meyenburg (Liegenschaftskarte, Anlage 3)

Nachweis der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster: 1.535 m² Moor

Lagebezeichnung und Nachweis der Ergebnisse der Bodenschätzung im Liegenschaftskataster:

Bewertung: 1 278 m² Geringstland; Lagebezeichnung: Schwarzes Moor

Im Ortstermin am 14.12.2021 festgestellte Nutzung

Moor mit stark eingeschränkter Nutzung (Grundlage für die nachfolgende Bewertung)

Wertrelevante Besonderheiten (Fläche, Bodengüte, Zuwegung, Ortsnähe, Beschaffenheit, etc.):

Der Bodenrichtwert ist an die 1.535 m² große Moorfläche und an die Bodengüte anzupassen.
Die Zuwegung erfolgt durch den in Anlage 3 gekennzeichneten unbefestigten Weg.

Flächennutzungsplan, Schutzgebiete, Biotope, etc.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist das Flurstück dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.
Die Fläche des Bewertungsflurstücks 270 unterliegt den Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes.

Des Weiteren liegt das Flurstück 270, Flur 9, Gemarkung Meyenburg, vollständig innerhalb eines großflächigen, gesetzlich geschützten Biotops, dem sog. „Schwarzen Moor“ bzw. „Weißen Moor“. Da es sich hier um einen Hochmoorkomplex handelt, sind die Nutzungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt.

Denkbar wäre z.B. eine schonende Entnahme von Bäumen - wobei Moorbirken, Erlen etc. weder als Bau- noch als Brennholz geeignet sind.

Flurstück 352, Flur 9, Gemarkung Meyenburg (Liegenschaftskarte, Anlage 3)

Nachweis der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster: 237 m² Heide

Lagebezeichnung und Nachweis der Ergebnisse der Bodenschätzung im Liegenschaftskataster:

Bewertung: 237 m² Geringstland; Lagebezeichnung: Püschenmoor

Im Ortstermin am 14.12.2021 festgestellte Nutzung

Moor mit stark eingeschränkter Nutzung (Grundlage für die nachfolgende Bewertung)

Wertrelevante Besonderheiten (Fläche, Bodengüte, Zuwegung, Ortsnähe, Beschaffenheit, etc.):

Der Bodenrichtwert ist an die 237 m² große Moorfläche und an die Bodengüte anzupassen.
Die Zuwegung erfolgt durch den unbefestigten Weg.

Flächennutzungsplan, Schutzgebiete, Biotope, Hochspannungsleitungen, etc.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist das Flurstück dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.
Die Fläche des Bewertungsflurstücks 352 unterliegt den Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes.

Das Flurstück 352, Flur 9, Gemarkung Meyenburg, liegt gemäß Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters im Püschenmoor und nicht innerhalb der Abgrenzung des geschützten Biotops GB OHZ 1871 wie sie für die Flurstücke 269 und 270 beschrieben wurden.

Da die Standortbedingungen jedoch offenbar ähnlich sind wie auf den Flurstücken 269 und 270, ist es nicht ausgeschlossen, dass auch im Püschenmoor der gesetzliche Schutzstatus zutrifft. In jedem Fall hätte der gesetzliche Biotopschutz dann auch Bestand, wenn keine offizielle Kartierung und Mitteilung vorliegt.

Daher werden nachfolgend die Ermittlungen der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Osterholz, Planungs- und Naturschutzamt, Naturschutz und Landschaftspflege) für das großflächig, gesetzlich geschützte Biotop, dem sog. „Schwarzen Moor“ bzw. „Weißen Moor“ dargestellt.

2 Verkehrswerte für die Bewertungsgrundstücke lfd. Nr. 1, 2 und 8

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich jeweils um selbstständig unter einer lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch gebuchten Grundstücke. Jedes unter einer Nummer eingetragene Grundstück ist im Zwangsversteigerungsverfahren einzeln zu schätzen.

Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Zusammenfassung der Grundstücke mit örtlich getrennt liegenden Flurstücksteilbereichen:

Zusammenstellung der Bewertungsgrundstücke von Schwanewede, Blatt-Nr. 3244, lfd. Nr. 1, 2 und 8 mit den Bewertungsteilbereichen (Flurstücke) und einer Übersicht über die ermittelten (Einzel)Verkehrswerte:

Lfd. Nr.	Nutzung, Bodenart Besonderheiten	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Verkehrswert
1	Grünland / Moor Ortsnähe	Aschwarden	5	76	10.389 m ²	8.300,00 €
2	Moor, Geringstland, LSG, Biotop	Meyenburg	9	269	1.278 m ²	600,00 €
8	Grünland / Moor Ortsnähe	Schwanewede	3	101/6	11.662 m ²	25.100,00 €
8	Grünland / Moor Ortsnähe	Schwanewede	3	102/2	4.415 m ²	6.800,00 €
8	Moor, Geringstland, LSG, Biotop	Meyenburg	9	270	1.535 m ²	800,00 €
8	Heide, Geringstland, LSG, Biotop	Meyenburg	9	352	237 m ²	100,00 €
8	Grünland, Moor, Biotop, LSG, etc.				17.849 m²	32.800,00 € 33.000,00 €

Für die unter einer lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis gebuchten Grundstücke mit der angegebenen Nutzbarkeit sind im Zwangsversteigerungsverfahren aus formalen Gründen jeweils separate Verkehrswerte auszuweisen. Darüber hinaus wird die arithmetische Summe der Verkehrswerte ausgewiesen.

Die unbelasteten Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke, gebucht im Grundbuch von Schwanewede, Blatt-Nr. 3244, lfd. Nr. 1, 2 und 8 werden zum Wertermittlungstichtag 14.12.2021 geschätzt

Lfd. Nr.	Nutzung, Bodenart, Biotope, Landschaftsschutzgebiet, etc.	Fläche gemäß Katasternachweis	Grundstücks Beschreibung	Verkehrswert (€)
1	Grünland, Moor, Biotop, etc.	10.389 m ²	Kap. 1.2.1	8.300,00 €
2	Grünland, Moor, Biotop, LSG	1.278 m ²	Kap. 1.2.2	600,00 €
8	Grünland, Moor, Biotop, LSG	17.849 m ²	Kap. 1.2.3	33.000,00 €
	Summenbildung	29.516 m²		41.900,00 €

Die arithmetische Summe der Verkehrswerte beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.12.2021

41.900,00 €

Im Grundbuch von Schwanewede, Blatt-Nr. 3244 ist in Abt. II/7 eine Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit (220 KV-Leitungsrecht Mit Aufwuchs- und Baubeschränkung) eingetragen.

Die Wertminderung wird zum Bewertungstichtag 14.12.2021 geschätzt mit d. 300,00 €