

## GUTACHTEN Nr. 2025 – 128

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
des Amtsgerichtes Husum

### Aktenzeichen 6 K 25/25

betreffend der landwirtschaftlichen Nutzfläche in 25873 Rantrum,  
Lage: Bargkoppeln



#### Grundbuch von Rantrum, Blatt 817

lfd. Nr. im BV:	Gemarkung:	Flur, Flurstück:	Wirtschaftsart und Lage:	Anschrift:	Größe: [in m²]
2	Rantrum	4, 160	Landwirtschaftsfläche	Bargkoppeln	19.788
2	Rantrum	4, 161	Landwirtschaftsfläche	Bargkoppeln	19.788
<b>Gesamt:</b>					<b>39.576</b>

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 11.02.2026** geschätzt mit rd.

**130.000,00 €.**

**Ausfertigung Nr.** , Husum, den 09.03.2026

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in elektronischer Form und 2-facher Papierausfertigung erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.3. Besonderheiten des Auftrags	5
<b>3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG/GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>6</b>
3.1. Großräumige Lage	6
3.2. Kleinräumige Lage	6
3.3. Gestalt und Form	7
3.4. Erschließung, Bodenqualität etc.	7
3.5. Privatrechtliche Situation	8
3.6. Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.7. Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.8. Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation	10
3.9. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
<b>4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES</b>	<b>11</b>
4.1. Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	11
4.2. Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“	12
4.4. Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“	14
4.4.1. Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2. Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.5. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	18
4.6. Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	21
4.7. Verkehrswert	22
4.8. Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes	24
4.9. Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit	26
<b>5. RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE</b>	<b>28</b>
5.1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur, Marktdaten	29
5.3. Verwendete fachspezifische Software	29
<b>6. VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	<b>30</b>

## 1. Zusammenfassung

### Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Ackerland- und Grünlandgrundstück** in **25873 Rantrum, Bargkoppeln**  
Flur 4 Flurstücksnummern **160, 161** Wertermittlungstichtag: **11.02.2026**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungsstufe	Beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Ackerland	landwirtschaftliche Fläche	frei	4,06	16.871,00	68.500,00	
Grünland	landwirtschaftliche Fläche	frei	2,64	22.705,00	59.900,00	
Summen:				39.576,00	128.400,00	

### Ergebnisse

Vergleichswert rd.: 130.000,00 €  
**Verkehrswert (Marktwert): 130.000,00 €**  
Wertermittlungstichtag 11.02.2026

### Bemerkungen

Das Gutachten wurde im Rahmen der **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** erstellt.

In diesem Gutachten wurde der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. D. h., etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus 2 Teilbereichen: einer Ackerlandfläche (rd. 1,7 ha) sowie einer Dauergrünlandfläche (rd. 2,3 ha). Das Grundstück wurde daher aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der beiden Bewertungsteilbereiche.

Das in etwa trapezförmig geschnittene Grundstück befindet sich im Außenbereich von Rantrum, rd. 850 m nordöstlich des Ortsrandes. Es erstreckt sich entlang der Straße „Oland“ in östlicher Richtung. Sowohl der Ackerlandbereich als auch der Grünlandbereich haben eine Zufahrt von der Straße „Oland“ aus.

Die Ackerzahl beträgt im gewogenen Durchschnitt rd. 34.

An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze befindet sich jeweils ein Knick mit Baum- und Strauchbestand. Die nördliche Grundstücksgrenze ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Zum Ortstermin war hier an der Nordostecke jedoch noch der Vermessungsstab der kürzlich vorgenommenen Grundstücksteilung vorhanden. Flächige Biotope oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Gelände ist von Südost nach Nordwest geringfügig abfallend.

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

Der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks wird zum **Wertermittlungstichtag 11.02.2026** geschätzt mit rd. **130.000,00 €**.

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Landwirtschaftsfläche (Ackerland und Grünland)
Objektadresse:	Barkoppeln, 25873 Rantrum
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rantrum, Blatt 817, BV lfd. Nummer 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rantrum, Flur 4, Flurstück 160, Fläche 19.788 m <sup>2</sup> Gemarkung Rantrum, Flur 4, Flurstück 161, Fläche 19.788 m <sup>2</sup>

### 2.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß Auftrag des Amtsgerichts Husum vom 17.12.2025
Wertermittlungstichtag:	11.02.2026 (Tag des Ortstermins)
Qualitätstichtag:	11.02.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin 11.02.2026 wurden die Beteiligten mit Einschreiben/Rückschein vom 23.12.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte i. W. vollständig besichtigt werden. Zum Ortstermin lag teilweise noch Schnee, insbesondere im Randbereich zur Straße hin.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• der Antragsgegner</li><li>• die Sachverständige</li></ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Mit der Einladung zur Ortsbesichtigung wurden bei den Eigentümern die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.</p> <p>Vom Antragsgegner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• telefonische Auskunft zu den Themen Ausgleichsflächen, Ökokonto, Pachtvertrag</li></ul> <p>Vom Amtsgericht Husum wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug Rantrum, Blatt 817, vom 17.12.2025 (ohne Abteilung III)</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Flurkartenauszug im Maßstab 1:2.000 vom 06.01.2026</li><li>– Bodenrichtwertatlas vom zuständigen Gutachterausschuss zum</li></ul>

- aktuellen Stichtag,
- lizenzierte Landkarte und Stadtplan zum Bewertungsobjekt aus dem Sprengnetter MarktdataShop,
  - Auskunft per E-Mail des Wasserverbandes Treene vom 11.02.2026 zur Beitragssituation
  - Anliegerbescheinigung des Amtes Nordsee-Treene vom 08.01.2026 über Erschließungs- und Ausbaubeiträge
  - Altlastenauskunft des Kreises Nordfriesland, per E-Mail vom 07.01.2026
  - Auskunft per E-Mail des Amtes Nordsee-Treene vom 05.01.2026 zum Bauplanungsrecht
  - Auskunft zum Bauplanungsrecht aus dem Digitalen Atlas Nord per Internet-Abruf vom 26.02.2026,
  - Informationen der Internetseiten [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de), [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org) zur Gemeinde Rantrum,
  - Auskunft per E-Mail der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich Schutzgebieten, Ausgleichs- und Ökokontoflächen sowie Biotopen vom 29.12.2025
  - Auskunft per E-Mail des Landesamtes für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 27.02.2026 zum Dauergrünlandstatus
  - Auskunft aus dem digitalen Feldbockfinder – Landwirtschaft und Umwelt vom 27.02.2026 zum Dauergrünlandstatus
  - Auskunft aus dem digitalen Umweltatlas zum Naturraum sowie zur natürlichen Ertragsfähigkeit vom 27.02.2026

### 2.3. Besonderheiten des Auftrags

- In diesem Gutachten wird der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt. Das heißt, etwaige Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wird von **Baulastenfreiheit** ausgegangen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.

### 3. Grund- und Bodenbeschreibung/Grundstücksbeschreibung

#### 3.1. Großräumige Lage

(vgl. Anlage 1)

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Nordfriesland
Ort und Einwohnerzahl:	Rantrum (1.885 EW per 31.12.2021)
Verwaltung/Amt:	Amt Nordsee-Treene, Schulweg 19, 25866 Mildstedt
Überörtliche Anbindungen/Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Husum (ca. 8 km), Schleswig (rd. 37 km), Flensburg (rd. 52 km), Landeshauptstadt Kiel (rd. 79 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 5 in Richtung Niebüll und Heide (rd. 5 km) B 201 in Richtung Schleswig (rd. 7 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 7 in Richtung Hamburg (rd. 29 km entfernt, bei Jagel) <u>Bahnhof (Richtung Westerland/Hamburg, Schleswig, Flensburg):</u> Husum <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (rd. 142 km entfernt)

#### 3.2. Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 2)

innerörtliche Lage:	im Nordosten der Gemeinde Rantrum im Außenbereich gelegen, östlich der Straße „Oland“; Entfernung zum Ortsrand rd. 850 m
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Nördlich grenzt eine weitere Ackerlandfläche an. Östlich verläuft ein Knick mit dahinterliegenden weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. einer Hofstelle im südlicheren Bereich, n. A. beim Ortstermin mit Pferdehaltung und Reiten. Südlich verläuft ebenfalls ein Knick mit einer dahinterliegenden Unlandfläche mit vielen Kuhlen. Westlich verläuft hinter einem Graben die Straße „Oland“ mit dahinterliegenden weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen. Nordwestlich, auf der anderen Straßenseite, befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.
Beeinträchtigungen:	Beim Ortstermin waren keine wesentlichen Beeinträchtigungen erkennbar.
Topografie:	Das Grundstück ist von Südost (ca. 25 m über NN) nach Nordwest (ca. 21 m über NN) hin leicht abfallend.

### 3.3. Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Gestalt und Form: in etwa trapezförmig geschnittenes Grundstück (Gesamttiefe im mittleren Bereich ca. 261 m, Breite ca. 150 m)

Straßenfront: „Oland“ im Westen (rd. 145 m)

Grundstücksgröße: insgesamt 39.576 m<sup>2</sup>  
(gemäß Grundbuch)

### 3.4. Erschließung, Bodenqualität etc.

Straßenart: schmale Anliegerstraße, Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen ohne Fahrbahnmarkierung, keine Gehwege vorhanden

Zufahrt: Die Zugänge/Zufahrten zur Fläche befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze, von der Straße „Oland“ aus, zum einen im nördlichen Bereich und zum anderen im südlichen Bereich.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze befindet sich jeweils ein Knick mit Baum- und Strauchbestand. Die nördliche Grundstücksgrenze ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Zum Ortstermin war hier jedoch an der Nordostecke noch der Vermessungsstab der kürzlich vorgenommenen Grundstücksteilung vorhanden.

Bodenbeschaffenheit, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Boden- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Bodenschätzung: Flurstück 160 wird im Liegenschaftskataster wie folgt geführt:  
(vgl. Anlage 6)

	19.788 m <sup>2</sup>	Ackerland
Bodenschätzung:		
	6.180 m <sup>2</sup>	Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 2163
	4.330 m <sup>2</sup>	Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 32, Neukultur (N), 0, Ertragsmesszahl 1386
	9.278 m <sup>2</sup>	Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D),

Bodenzahl 38, Ackerzahl 40,  
Ertragsmesszahl 3711

Gesamtertragsmesszahl 7260

Flurstück 161 wird im Liegenschaftskataster wie folgt geführt:

Tatsächliche Nutzung:

19.788 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung:

19.092 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 32, Neukultur (N), 0, Ertragsmesszahl 6109

696 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 278

Gesamtertragsmesszahl 6387

Altlasten: Gemäß Auskunft per E-Mail vom 07.01.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

### 3.5. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

- Zwangsversteigerungsvermerk

**(nur nachrichtlich, ohne Bewertung!!)**

*Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.*

Nicht grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.6. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Rahmen dieses Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen. Eine Baulastenauskunft wird durch das Amtsgericht Husum eingeholt. Etwaige vorhandene Eintragungen sind zusätzlich zu dem von mir ermittelten Verkehrswert wertmäßig zu berücksichtigen.
Darstellungen im Flächennutzungsplan (Bauplanungsrecht): (vgl. Anlage 5)	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan (Bauplanungsrecht):	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 35 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der realisierten Nutzungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb, sofern nicht explizit anders angegeben, die Legalität der vorhandenen Nutzungen vorausgesetzt.
Naturschutz:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Dem Bewertungsobjekt sind keine Ausgleichsflächen oder Ökokonten zugeordnet. Der östlich und südlich angrenzende Gehölzbestand ist als Knick gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz i. V. m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschätzt. Weitere Biotope sind auf den Flächen nicht verzeichnet.

### 3.7. Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	"reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 3.8. Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation

Das Grundstück ist nicht bebaut und auch nicht verpachtet. Es wird bislang durch den Antragsgegner als Ackerland und Grünland **eigengenutzt**.

Der nördliche Bereich von Flurstück 160 wird als **Ackerland** genutzt (**rd. 1,7 ha**). Bei der übrigen Fläche handelt es sich um **Dauergrünland** (**rd. 2,3 ha**; gemäß Auskunft des Landesamtes für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes Schleswig-Holstein).



Flurstück	Fläche (m <sup>2</sup> )		
	gesamt	Dauergrünland	Acker
160	19.788	19.788	0
161	19.788	2.917	16.871
<b>Summe</b>	<b>39.576</b>	<b>22.705</b>	<b>16.871</b>

Der Flächenanteil für das Dauergrünland wurde vom Landesamtes für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes Schleswig-Holstein mitgeteilt und ist dem digitalen Feldbockfinder SH entnommen.

### 3.9. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur Beitragssituation sowie zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich bzw. Internet-Abruf eingeholt.

*Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.*

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1. Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Ackerland und Grünland genutzte Grundstück in 25873 Rantrum, Bargkoppeln zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rantrum	817	2

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Rantrum	4	160	19.788 m <sup>2</sup>
Rantrum	4	161	19.788 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt: **39.576 m<sup>2</sup>**

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Ackerland	Ackerland	16.871 m <sup>2</sup>
Grünland	Grünland	22.705 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		39.576 m <sup>2</sup>

### 4.2. Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die veröffentlichten Bodenrichtwerte wurde bezüglich ihrer absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage der Bodenrichtwerte. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,70 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 11.02.2026
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 39.576 Bewertungsteilbereich = 16.871 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Ortsrand	= 0,85 km
Ackerzahl (AZ)	= zwischen 32 und 40, im gew. Mittel rd. 37
Sonstige Beschaffenheit	= durchschnittlich

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>3,70 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.02.2026	× 1,080	E01

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	

Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	×	1,000	
Fläche (m²)	k. A.	16.384 (Gesamtfläche: 39.576)	×	1,000	E02
Entfernung zum Ortsrand (km)	k. A.	0,85	×	1,015	E03
Ackerzahl (AZ)	k. A.	i. M. rd. 37	×	1,000	E04
sonstige Beschaffenheit	k. A.	durchschnittlich	×	1,000	E05
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>4,06 €/m²</b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>4,06 €/m²</b>
Fläche	×	16.871 m²
<b>Bodenwert</b>	=	68.496,26 € <b>rd. 68.500,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 insgesamt **68.500,00 €**.

#### E01 - Wertermittlungsstichtag

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht einen Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen, getrennt nach Ackerland und Grünland. Der Ackerlandwert ist danach in den vergangenen 10 Jahren um durchschnittlich rd. 6 % p.a. und seit 2010 um rd. 7 % p.a. gestiegen.

##### Bodenpreisindex für Ackerland in Nordfriesland

(aus Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2020 - 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland, S. 32)

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Indexwert (2010 = 100) (Werte ausreißerbereinigt)	100	117	131	139	144	145	154	156	154	166	181	191	203	219	251
Veränderung ggü. Vorjahr		17%	12%	6%	4%	1%	6%	1%	-1%	8%	9%	6%	6%	8%	15%

durchschnittliche Veränderung p.a.	6,9%
------------------------------------	------

∅ Veränderung p.a. (letzte 10 J.)	5,6%
-----------------------------------	------

#### Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte, Lage Rantrum Bargkoppeln

Stichtag	31.12.2008	31.12.2011	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2018	01.01.2022	01.01.2024
Ackerland (pro m²)	1,40 €	1,50 €	2,40 €	2,40 €	3,00 €	3,20 €	3,70 €
Anzahl Jahre		3	3	2	2	3	2
∅ Veränderung p.a.		2,4%	17,0%	0,0%	11,8%	2,2%	7,5%

∅ Veränderung p.a. gesamt seit 31.12.2008	6,70%
---	-------

∅ Veränderung p.a. gesamt seit 31.12. 2014	4,93%
--	-------

Die Bodenrichtwerte für Ackerland sind in der Lage des Bewertungsobjektes zwischen dem 31.12.2008 und dem 01.01.2024 um durchschnittlich rd. 6,7 % p.a. gestiegen und seit dem 31.12.2014 um durchschnittlich rd. 4,9 % p.a.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim örtlichen Gutachterausschuss angefordert. Demnach liegen die durchschnittlichen Bodenpreise für Ackerland im Bereich des Bewertungsobjektes in den vergangenen 2 Jahren rd. 8 % über dem letzten Bodenrichtwert.

### **E02 - Fläche**

Die Umrechnung auf die Grundstücksfläche erfolgt entsprechend der unter [1], S. 3.10.21/1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Der örtliche Gutachterausschuss stellt hier keine Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Flächen > 2 ha haben einen Umrechnungskoeffizienten von 1,00. Der Nachteil des größeren Gesamtkaufpreises wird hier durch den Vorteil einer effektiveren Bewirtschaftung wieder aufgehoben.

### **E03 – Entfernung zum Ortsrand**

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 850 m entfernt von der zusammenhängenden Bebauung. Die Umrechnung erfolgt in Anlehnung an die unter [1], S. 3.10.22/1 angegebenen Umrechnungskoeffizienten.

### **E04 - Ackerzahl**

Die Bodenfruchtbarkeit (bzw. natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens) ist traditionell ein wesentlicher Wertfaktor, sowohl für Ackerland als auch für Grünland (vgl. Anlagen 7 und 8).

Flurstück 160 liegt mit einer durchschnittlichen gewichteten Ackerzahl von rd. 37 im Bereich der durchschnittlichen Bonität der Bodenrichtwertzone (Hohe Geest, natürliche Ertragsfähigkeit überwiegend mittel (BZ ca. 31 bis 59) bis in Teilen niedrig (BZ ca. 24 bis 31) oder auch sehr niedrig).

### **E05 - Sonstige Beschaffenheit**

Die Grundstücksgrenze ist im Norden nicht klar erkennbar. Im Übrigen ist die Grenzsituation/ Einfriedung durchschnittlich.

Ein eigener Straßenzugang ist vorhanden.

Flächige Biotop- oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Gelände ist von Südost nach Nordwest geringfügig abfallend. Dies ist für die Bewirtschaftung jedoch vernachlässigbar.

Die Fläche ist trapezförmig geschnitten.

Die Teilfläche ist damit im Übrigen als insgesamt durchschnittlich einzuschätzen.

## **4.4. Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“**

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Ackerland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>68.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“</b>	=	<b>68.500,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“</b>	=	<b>68.500,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“</b>	=	<b>68.500,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>68.500,00 €</b>

#### 4.4.1. Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.4.2. Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

##### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

##### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.5. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,30 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 11.02.2026
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 39.576 Bewertungsteilbereich = 22.705 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Ortsrand	= 0,85 km
Ackerzahl (AZ)	= 32
Sonstige Beschaffenheit	= durchschnittlich

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>2,30 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2024	11.02.2026	×	1,130	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000	
Fläche (m <sup>2</sup> )	k. A.	22.705 (Gesamtfläche: 39.576)	×	1,000	E02
Entfernung zum Ortsrand (km)	k. A.	0,85	×	1,015	E03
Ackerzahl	k. A.	32	×	1,000	E04
Sonstiges	durchschnittlich	durchschnittlich	×	1,000	E05
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>2,64 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 2,64 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 22.705 m <sup>2</sup>	
Bodenwert	= 59.941,20 € <b>rd. 59.900,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 insgesamt **59.900,00 €**.

#### E01 - Wertermittlungsstichtag

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht einen Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Flächen, getrennt nach Ackerland und Grünland. Der Ackerlandwert ist danach in den vergangenen 10 Jahren um durchschnittlich rd. 4 % p.a. gestiegen und seit 2010 um rd. 6 %.

#### Bodenpreisindex für Grünland in Nordfriesland

(aus Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2020 - 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland, S. 32)

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Indexwert (2010 = 100) (Werte ausreißerbereinigt)	100	109	126	144	156	167	161	154	154	176	186	191	213	201	225
Veränderung ggü. Vorjahr		9%	16%	14%	8%	7%	-4%	-4%	0%	14%	6%	3%	12%	-6%	12%

durchschnittliche Veränderung p.a. 6,2%

∅ Veränderung p.a. (letzte 10 J.) 4,4%

#### Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte, Lage Rantrum Bargkoppeln

Stichtag	31.12.2008	31.12.2011	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2018	01.01.2022	01.01.2024
Grünland	0,90 €	1,20 €	1,70 €	1,80 €	2,20 €	2,30 €	2,30 €
Anzahl Jahre		3	3	2	2	3	2
∅ Veränderung p.a.		10,0%	12,3%	2,9%	10,5%	1,5%	0,0%

∅ Veränderung p.a.  
gesamt seit 31.12. 2008 6,45%

∅ Veränderung p.a.  
gesamt seit 31.12. 2014 3,40%

Die Bodenrichtwerte für Grünland sind in der Lage des Bewertungsobjektes zwischen dem 31.12.2008 und dem 01.01.2024 um durchschnittlich rd. 6,45 % gestiegen, seit dem 31.12.2014 um durchschnittlich ca. 3,4 % p.a..

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim örtlichen Gutachterausschuss angefordert. Demnach liegen die durchschnittlichen Bodenpreise für Grünland im Bereich des Bewertungsobjektes in den vergangenen 2 Jahren rd. 13 % über dem letzten Bodenrichtwert.

## **E02 - Fläche**

Die Umrechnung auf die Grundstücksfläche erfolgt entsprechend der unter [1], S. 3.10.21/1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Der örtliche Gutachterausschuss stellt hier keine Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Flächen > 2 ha haben einen Umrechnungskoeffizienten von 1,00. Der Nachteil des größeren Gesamtkaufpreises wird hier durch den Vorteil einer effektiveren Bewirtschaftung wieder aufgehoben.

## **E03 – Entfernung zum Ortsrand**

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 850 m entfernt von der zusammenhängenden Bebauung. Die Umrechnung erfolgt in Anlehnung an die unter [1], S. 3.10.22/1 angegebenen Umrechnungskoeffizienten.

## **E04 - Ackerzahl**

Die Bodenfruchtbarkeit (bzw. natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens) ist traditionell ein wesentlicher Wertfaktor, sowohl für Ackerland als auch für Grünland (vgl. Anlagen 7 und 8).

Die Flurstücke 160 und 161 liegen mit durchschnittlichen gewichteten Ackerzahlen von rd. 37 und 32 im Bereich der durchschnittlichen Bonität der Bodenrichtwertzone (Hohe Geest, natürliche Ertragsfähigkeit überwiegend mittel (BZ ca. 31 bis 59) bis in Teilen niedrig (BZ ca. 24 bis 31) oder auch sehr niedrig).

## **E05 - Sonstige Beschaffenheit**

Im Übrigen ist die Teilfläche wie folgt beschaffen:

Die Grünlandgrenze ist in der Örtlichkeit beim Ortstermin klar erkennbar. Im Übrigen ist die Grenzsituation/ Einfriedung durchschnittlich.

Ein eigener Straßenzugang ist vorhanden.

Flächige Biotope oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Gelände ist von Südost nach Nordwest geringfügig abfallend. Dies ist für die Bewirtschaftung jedoch vernachlässigbar.

Die Fläche ist trapezförmig geschnitten.

Die Teilfläche ist damit im Übrigen als insgesamt durchschnittlich einzuschätzen.

#### 4.6. Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>59.900,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“</b>	=	<b>59.900,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“</b>	=	<b>59.900,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“</b>	=	<b>59.900,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>59.900,00 €</b>

#### 4.7. Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Ackerland	68.500,00 €
Grünland	59.900,00 €
Summe	128.400,00 €
	<b><u>rd. 130.000,00 €</u></b>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **130.000,00 €** ermittelt.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das als Ackerland und Grünland genutzte Grundstück in 25873 Rantrum, Bargkoppeln

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rantrum	817	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Rantrum	4	160, 161

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 mit rd.

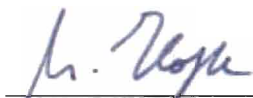
**130.000 €**

**in Worten: einhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Husum, 09.03.2026



Dipl.-Betriebswirtin (FH) Ulrike Hagge



### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

#### 4.8. Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes

Der ermittelte Verkehrswert wurde anhand der nachfolgenden Daten plausibilisiert:

1. *Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland: Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 06.03.2026*

Im Rahmen der Gutachtenerstattung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Acker- und Grünlandflächen ab dem 01.01.2024 angefordert. Vom Gutachterausschuss wurden insgesamt 9 Kauffälle für Ackerland und 10 Kauffälle für Grünlandflächen mitgeteilt. Die Suchkriterien waren wie folgt:

- Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes
- Umkreis 10 km
- Flächen > 1 ha
- ab 01.01.2024

Zwei Kaufpreise wurden aufgrund besonderer Kaufumstände aussortiert. Die übrigen Kaufpreise der vergangenen zwei Jahren stellen sich danach wie folgt dar:

(Zeitraum 01/24 bis 01/26)	Ackerland	Grünland
Ø Kaufpreis	215.000 €	146.000 €
Ø Fläche in m <sup>2</sup>	52.000	53.000
Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3,90 €	2,56 €
Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> , gewichtet	4,11 €	2,73 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> min.	2,49 €	1,61 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> max.	5,20 €	3,72 €

2. *Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland: Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2020 – 2024*

#### Ackerland Nordfriesland

(aus Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2020 – 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland, S. 31)

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	76	64	67	53	70
Umsatz in Mio. €	20,31	12,96	20,95	18,93	18,98
Umsatz in ha	580,8	321,8	478	399,3	424,2
aus obigen Daten berechnet:					
Ø Umsatz pro Kauffall im T€	267,2	202,5	312,7	357,2	271,1
Ø Umsatz pro Kauffall in ha	7,6	5,0	7,1	7,5	6,1
Ø Umsatz pro Kauffall pro m <sup>2</sup>	3,50 €	4,03 €	4,38 €	4,74 €	4,47 €

### Grünland Nordfriesland

(aus Statistische Daten zum Grundstücksmarkt 2020 - 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland, S. 31)

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	103	124	76	80	105
Umsatz in Mio. €	13,23	17,81	7,45	8,3	21,71
Umsatz in ha	504,1	631	294,9	302,8	617,3
aus obigen Daten berechnet:					
Ø Umsatz pro Kauffall im T€	128,4	143,6	98,0	103,8	206,8
Ø Umsatz pro Kauffall in ha	4,9	5,1	3,9	3,8	5,9
Ø Umsatz pro Kauffall pro m <sup>2</sup>	2,62 €	2,82 €	2,53 €	2,74 €	3,52 €

Nordfriesland umfasst neben der Hohen Geest auch zahlreiche Marschgebiete mit fruchtbareren Böden. Die hier ermittelten Werte für Grünland und Ackerland liegen daher unterhalb der Durchschnittswerte für das Kreisgebiet.

### 3. Kaufpreisspiegel 2023 und 2024 für Schleswig-Holstein (Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft, Ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz des Landes Schleswig-Holstein)

#### Ackerland Schleswig-Holstein

##### Kaufpreisspiegel 2023 und 2024 in Schleswig-Holstein

Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft, Ländliche Räume, Europa  
und Verbraucherschutz des Landes Schleswig-Holstein

	NF gesamt	Hohe Geest SH gesamt
Anzahl Kaufverträge	61	118
Ø Kaufpreis pro ha	45.605 €	44.468 €
Ø Kaufpreis pro ha (gew.)	45.969 €	42.758 €
veräußerte Ackerlandfläche in ha	494	787

#### Grünland Schleswig-Holstein

##### Kaufpreisspiegel 2023 und 2024 in Schleswig-Holstein

Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft, Ländliche Räume, Europa  
und Verbraucherschutz des Landes Schleswig-Holstein

	NF gesamt	Hohe Geest SH gesamt
Anzahl Kaufverträge	32	129
Ø Kaufpreis pro ha	21.904 €	22.967 €
Ø Kaufpreis pro ha (gew.)	17.976 €	22.161 €
veräußerte Ackerlandfläche in ha	232	628

#### 4.9. Allgemeine Anmerkungen zur Schätzgenauigkeit

Zur Schätzgenauigkeit wird bei Kleiber digital in den Rn. 80 ff. unter anderem Folgendes ausgeführt:

*„Der Marktwert (Verkehrswert) ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe.“*

*„Die der Marktwertermittlung anhaftende Unschärfe (Toleranzmarge) hat viele Ursachen:*

1. *Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein als der Markt und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarten Kaufpreise streuen, ohne dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Streuung der zur Marktwertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten bestimmt – statistisch betrachtet – den Grad der Genauigkeit einer Marktwertermittlung.*
2. *Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist das „Kondensat“ des zukünftigen Nutzens einer Immobilie („Zukunftserfolgswert“) und der Blick in die Zukunft ist mit Unsicherheiten behaftet.*
3. *Eine Marktwertermittlung kann nicht genauer sein, als die für eine fundierte und sachgerechte Marktwertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten. (...)*
4. *Die einem Gutachten zugrunde liegenden Befund- und Anknüpfungstatsachen sind vielfach auch bei sorgfältigster Recherche mit Unsicherheiten behaftet (...). Sie sind im Rahmen des Auftrags möglicherweise auch gar nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelbar. Als Beispiele sei genannt die Verkehrswertermittlung von Grundstücken,*
  - *für die in absehbarer Zeit eine andere Nutzung zu erwarten ist (...);*
  - *deren planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Nutzbarkeit, insbesondere Bebaubarkeit nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB) im Rahmen des Auftrags nicht hinreichend genau ermittelt werden kann (...),*
  - *mit Denkmaleigenschaft im Hinblick auf deren Bebaubarkeit und eingeschränkte Nutzung, deren wirtschaftliche Vor- und Nachteile, der Zumutbarkeit wirtschaftlicher Lasten und Entlastung durch direkte und indirekte Förderungen (...),*
  - *mit Baumängeln und Bauschäden (aber auch Bodenverunreinigungen), deren Wertminderung vielfach nur mit mehr oder minder großer Zuverlässigkeit abgeschätzt werden kann (...).*
5. *Der Markt ist trotz der heute bestehenden vielen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung und des im internationalen Vergleich hohen Standards der systematischen Erfassung und Auswertung des Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte intransparent (terra incognita). Presseveröffentlichungen, Marktreports und dgl., auf die vielfach zurückgegriffen wird, sind i.d.R. von eingeschränkter Aussagekraft, da aufgrund datenschutzrechtlicher Beschränkungen kein allgemeiner Zugriff auf „robuste“ Marktdaten besteht. Die den Marktwert bestimmenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten weisen i. d. R. eine so hohe Komplexität auf, dass sie sich dem Beurteilungsvermögen auch verständiger Marktteilnehmer nicht immer vollumfänglich erschließen, selbst wenn dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur solche Verkaufsfälle zugerechnet werden, bei denen sowohl der vertragswillige Käufer als auch der vertragswillige Verkäufer ausreichend über die Art und die Merkmale des Grundstücks, seine gegenwärtige und mögliche Nutzung und über die Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs informiert sind.“*

„(...) In Literatur und Rechtsprechung zur Marktwertermittlung von Grundstücken werden Abweichungen (range of valuation) von

„bis zu +/- 20 bis +/- 30 %“ des ermittelten Marktwerts (Verkehrswert)

akzeptiert (...).

*Die Erheblichkeit oder Unerheblichkeit einer Schätzungsabweichung darf dabei allerdings nicht schematisch nach einem festen Prozentsatz beurteilt werden. Die Toleranzgrenzen sind von den besonderen Umständen des Einzelfalls abhängig (...).“*

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**  
Baugesetzbuch

**BauNVO:**  
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

**SW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

**VW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

**EW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

**BRW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

**WertR:**  
Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

## 5.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur, Marktdaten

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad-Neuenahr Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011
- [3] **Kleiber-digital,** Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling
- [4] **Bienert, S. und Wagner K. (Herausgeber),** Bewertung von Spezialimmobilien: Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken von Andreas Freese und Jochen Schmitt, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2018
- [5] **Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft, Ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz des Landes Schleswig-Holstein:** Kaufpreisspiegel 2023 und 2024 in Schleswig-Holstein
- [6] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland:** statistische Daten zum Grundstücksmarkt, 2020 – 2024, Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 06.03.2026

## 5.3. Verwendete fachspezifische Software

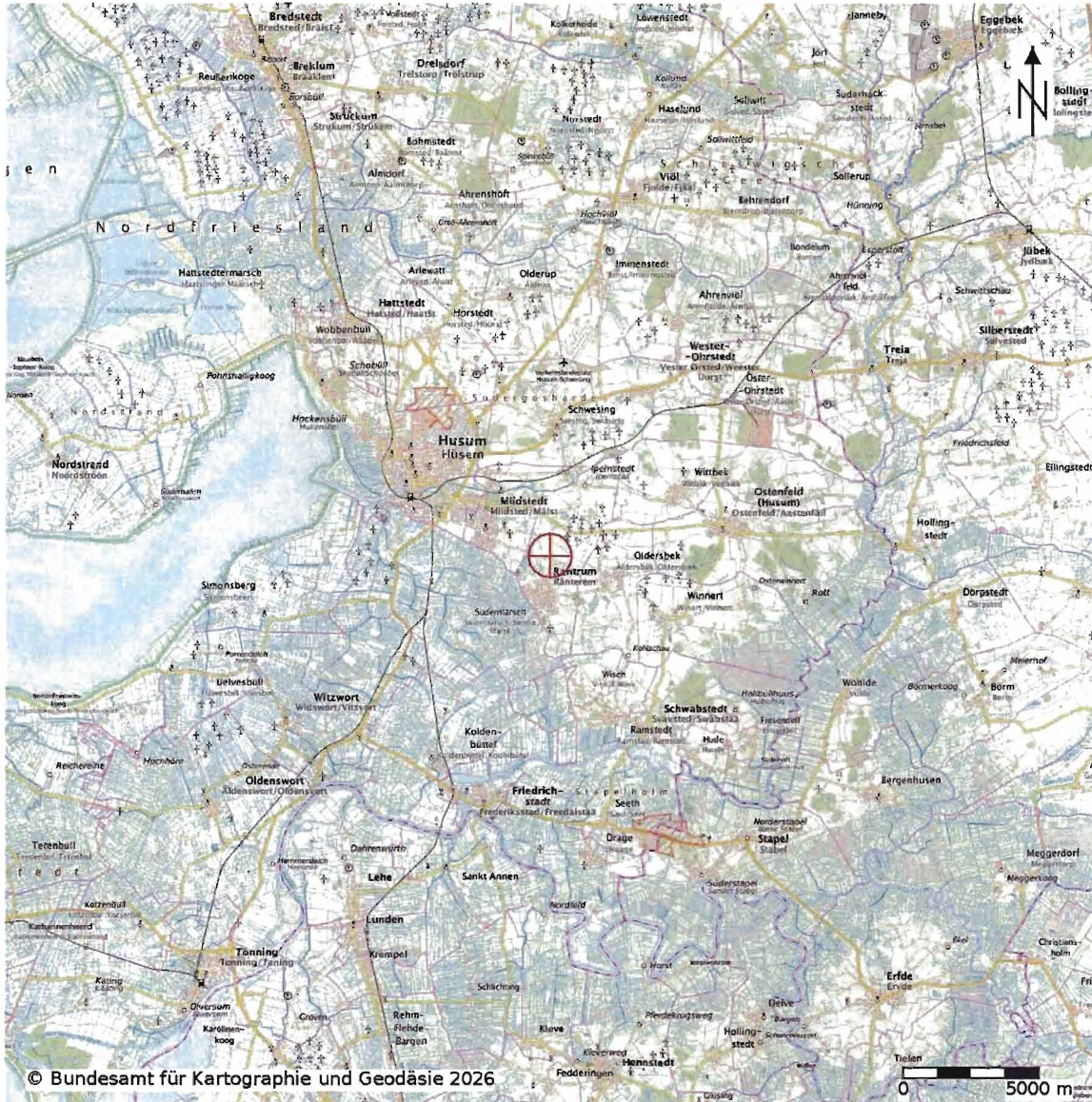
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.12.2025) erstellt.

## 6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundbuchauszug – Bestandsverzeichnis
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung
- Anlage 7: Ackerschätzungsrahmen (Anlage 1 des BodenSchätzG)
- Anlage 8: Grünlandschätzungsrahmen (Anlage 2 des BodenSchätzG)
- Anlage 9: Fotoübersichtsplan
- Anlage 10: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



(lizenzier über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 2.000 mit Kennzeichnung  
des Bewertungsobjekts  
Seite 1 von 1



Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein

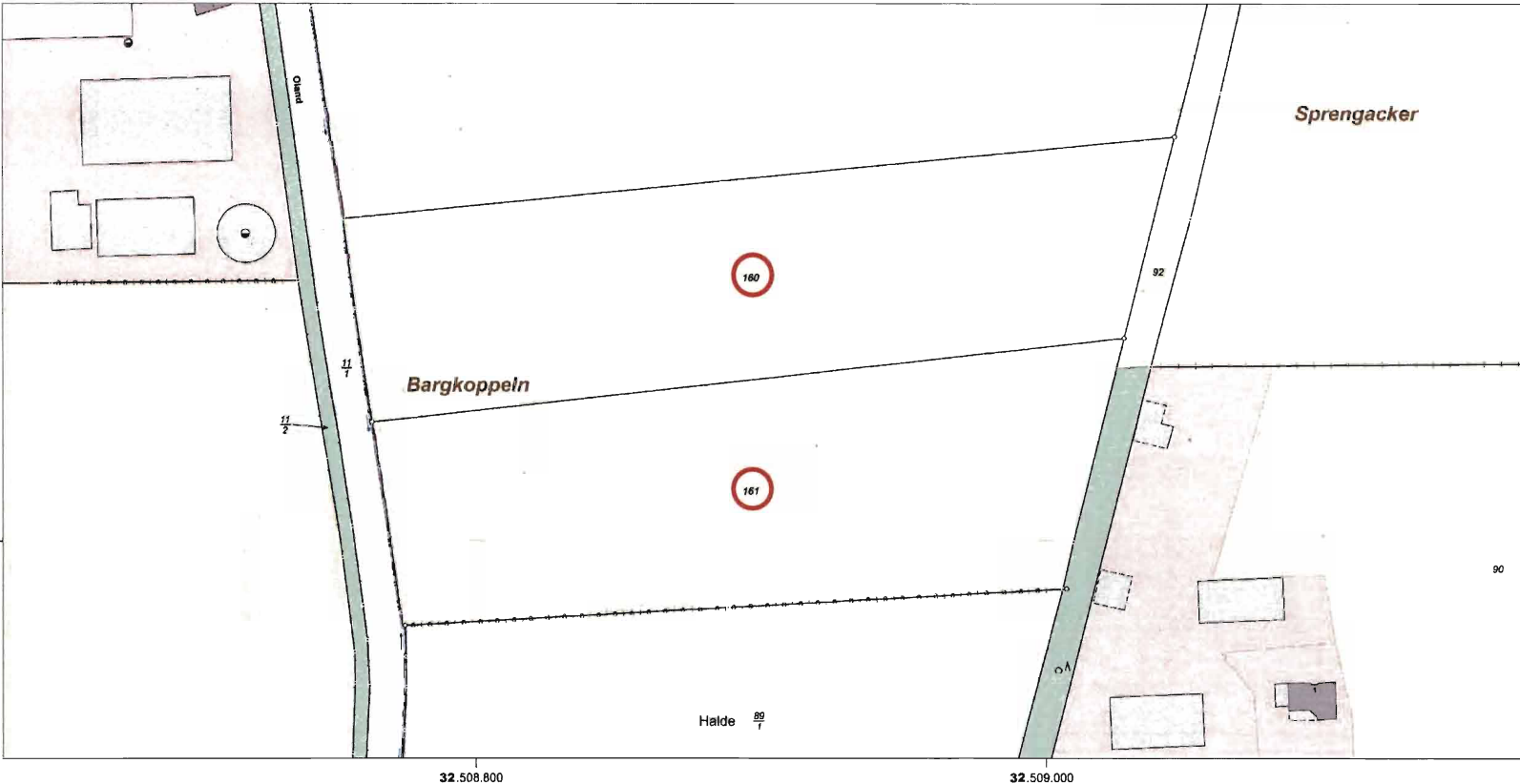
Ertelnde Stelle: Katasteramt  
Marienhofweg 84-86  
25813 Husum  
Telefon: 04841 996-0  
E-Mail: Poststelle-Husum@LVermGeo.landsh.de

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 06.01.2026, Datenbestand vom 20.10.2025

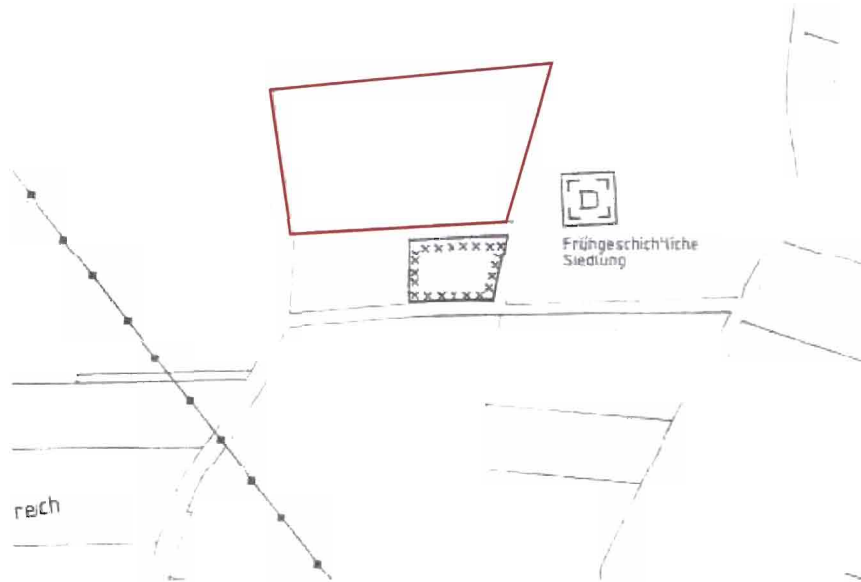
Flurstück: 160 und weitere  
Flur: 4  
Gemarkung: Rantrum  
Gemeinde: Rantrum  
Kreis: Nordfriesland























Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.  
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Amtsgericht Husum		Grundbuch von Rantrum			Blatt 817	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b		3	e	4		
1		Rantrum	004	89/2	Landwirtschaftsfläche, Bargkoppeln		3	95	74
2	1	Rantrum	004	160	Landwirtschaftsfläche, Bargkoppeln		1	97	88
		Rantrum	004	161	Landwirtschaftsfläche, Bargkoppeln		1	97	88

**Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**  
 Seite 1 von 1



Auszug aus der Plandarstellung

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		ABWASSER
	DORFGEBIET		ALTIKASTENVERDACHTSFLÄCHE
	HAUPTVERSÖRGUNGSLEITUNG (STROM)		GRÜNFLÄCHE
	ÜBERÖRTLICHE UND ORTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRAÙE		PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGWINNUNG		SPORTPLATZ / SPIELPLATZ
	AUSGEWIESEN ZONE IM WASSERSCHUTZGEBIET		FREIHAD
	ZUSATZNUTZUNG FLÄCHEN ZUR ERRICHTUNG VON WINDKRAFTANLAGEN		HAUPTVERSÖRGUNGSLEITUNG (STROM)
	FLÄCHE FÜR WALD		
	SCHUTZGEBIET UND SCHUTZOBJEKT IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES (GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP NACH §15a LANDESNATURSCHUTZGESETZ)		
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		
	KULTURDENKMAL MIT DEM SCHUTZ NACH §9 DENKMALSCHUTZGESETZ		
	KULTURDENKMAL MIT DEM SCHUTZ NACH §1 DENKMALSCHUTZGESETZ		
	ORTSDURCHFÄHRT		

Auszug aus der Zeichenerklärung

**Anlage 6: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 1 von 2

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung**

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Ertelnde Stelle: Katasteramt  
Marienhofweg 84-86  
25813 Husum  
Telefon: 04841 996-0

Erstellt am: 06.01.2026, Datenbestand vom: 20.10.2025

E-Mail: Poststelle-Husum@L.VermGeo.landsh.de

**Flurstück 160, Flur 4, Gemarkung Rantrum**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rantrum  
Kreis Nordfriesland

Lage: Bargkoppeln

Fläche: 19.788 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 19.788 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung:

- 6.180 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 2163
- 4.330 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 32, Neukultur (N), 0, Ertragsmesszahl 1386
- 9.278 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 3711, Gesamtertragsmesszahl 7260

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Husum  
Grundbuchbezirk Rantrum  
Grundbuchblatt 817  
Laufende Nummer 2

Eigentümer/-in:

- 2.1 Reimer, Ute  
1/2 Anteil
- 2.2 Reimer, Helge  
1/2 Anteil

Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§ 9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

**Anlage 6: Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung**

Seite 2 von 2

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung**

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
Marienhofweg 84-86  
25813 Husum  
Telefon: 04841 996-0  
E-Mail: Poststelle-Husum@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 06.01.2026, Datenbestand vom: 20.10.2025

E-Mail: Poststelle-Husum@LVermGeo.landsh.de

**Flurstück 161, Flur 4, Gemarkung Rantrum**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rantrum  
Kreis Nordfriesland

Lage: Bargkoppeln

Fläche: 19.788 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 19.788 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung: 19.092 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3),  
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 32,  
Neukultur (N), 0  
Ertragsmesszahl 6109  
696 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI),  
Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl  
38, Ackerzahl 40  
Ertragsmesszahl 278  
Gesamtertragsmesszahl 6387

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Husum  
Grundbuchbezirk Rantrum  
Grundbuchblatt 817  
Laufende Nummer 2

Eigentümer/-in: 2.1 Reimer, Ute  
1/2 Anteil  
2.2 Reimer, Helge  
1/2 Anteil

Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§ 9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

**Anlage 7: Ackerschätzungsrahmen (Anlage 1 des BodenSchätzG)**

Seite 1 von 2

Bodenart	Entstehung	Zustandsstufe						
		1	2	3	4	5	6	7
S Sand	D		41 - 34	33 - 27	26 - 21	20 - 16	15 - 12	11 - 7
	Al		44 - 37	36 - 30	29 - 24	23 - 19	18 - 14	13 - 9
	V		41 - 34	33 - 27	26 - 21	20 - 16	15 - 12	11 - 7
SI (S/IS) anlehmiger Sand	D		51 - 43	42 - 35	34 - 28	27 - 22	21 - 17	16 - 11
	Al		53 - 46	45 - 38	37 - 31	30 - 24	23 - 19	18 - 13
	V		49 - 43	42 - 36	35 - 29	28 - 23	22 - 18	17 - 12
IS lehmiger Sand	D	68 - 60	59 - 51	50 - 44	43 - 37	36 - 30	29 - 23	22 - 16
	Lö	71 - 63	62 - 54	53 - 46	45 - 39	38 - 32	31 - 25	24 - 18
	Al	71 - 63	62 - 54	53 - 46	45 - 39	38 - 32	31 - 25	24 - 18
	Vg		57 - 51	50 - 44	43 - 37	36 - 30	29 - 24	23 - 17
SL (IS/sL) stark lehmiger Sand	D	75 - 68	67 - 60	59 - 52	51 - 45	44 - 38	37 - 31	30 - 23
	Lö	81 - 73	72 - 64	63 - 55	54 - 47	46 - 40	39 - 33	32 - 25
	Al	80 - 72	71 - 63	62 - 55	54 - 47	46 - 40	39 - 33	32 - 25
	V	75 - 68	67 - 60	59 - 52	51 - 44	43 - 37	36 - 30	29 - 22
	Vg			55 - 48	47 - 40	39 - 32	31 - 24	23 - 16
sL sandiger Lehm	D	84 - 76	75 - 68	67 - 60	59 - 53	52 - 46	45 - 39	38 - 30
	Lö	92 - 83	82 - 74	73 - 65	64 - 56	55 - 48	47 - 41	40 - 32
	Al	90 - 81	80 - 72	71 - 64	63 - 56	55 - 48	47 - 41	40 - 32
	V	85 - 77	76 - 68	67 - 59	58 - 51	50 - 44	43 - 36	35 - 27
	Vg			64 - 55	54 - 45	44 - 36	35 - 27	26 - 18
L Lehm	D	90 - 82	81 - 74	73 - 66	65 - 58	57 - 50	49 - 43	42 - 34
	Lö	100 - 92	91 - 83	82 - 74	73 - 65	64 - 56	55 - 46	45 - 36
	Al	100 - 90	89 - 80	79 - 71	70 - 62	61 - 54	53 - 45	44 - 35
	V	91 - 83	82 - 74	73 - 65	64 - 56	55 - 47	46 - 39	38 - 30
	Vg			70 - 61	60 - 51	50 - 41	40 - 30	29 - 19
LT schwerer Lehm	D	87 - 79	78 - 70	69 - 62	61 - 54	53 - 46	45 - 38	37 - 28
	Al	91 - 83	82 - 74	73 - 65	64 - 57	56 - 49	48 - 40	39 - 29
	V	87 - 79	78 - 70	69 - 61	60 - 52	51 - 43	42 - 34	33 - 24
	Vg			67 - 58	57 - 48	47 - 38	37 - 28	27 - 17
T Ton	D		71 - 64	63 - 56	55 - 48	47 - 40	39 - 30	29 - 18
	Al		74 - 66	65 - 58	57 - 50	49 - 41	40 - 31	30 - 18
	V		71 - 63	62 - 54	53 - 45	44 - 36	35 - 26	25 - 14
	Vg			59 - 51	50 - 42	41 - 33	32 - 24	23 - 14
Mo Moor			54 - 46	45 - 37	36 - 29	28 - 22	21 - 16	15 - 10

**Bodenart**

Für die Bestimmung der Bodenart ist die Korngrößenzusammensetzung des Profils von der Ackerkrume bis zu einer Tiefe maßgebend, die für das Pflanzenwachstum von Bedeutung ist. Die Einordnung der Böden nach der Bodenart erfolgt bei der Bodenschätzung nach dem Anteil der abschlammfähigen Teilchen (< 0,01 mm), wobei in der Regel bei

## Anlage 7: Ackerschätzungsrahmen (Anlage 1 des BodenSchätzG)

Seite 2 von 2

wechselnden Bodenarten im Gesamtprofil eine mittlere Bodenart angegeben wird.

Es werden acht mineralische Bodenarten und eine Moorgruppe unterschieden:

Sand (S), anlehmgiger Sand (Sl), lehmgiger Sand (IS), stark lehmgiger Sand (SL), sandiger Lehm (sL), Lehm (L), schwerer Lehm (LT), Ton (T) und Moor (Mo).

### Zustandsstufe

Bei der Definition der Zustandsstufe ist von der Vorstellung ausgegangen worden, dass sich der Boden entwickelt und verschiedene Stadien durchläuft. Von einem Zustand niedrigster Ertragsfähigkeit wird über eine zunehmende Bodenbildung und eine daraus resultierende zunehmende Durchwurzelungstiefe schließlich eine Stufe höchster Ertragsfähigkeit erreicht.

Dieser optimale Entwicklungsgrad des Bodens erfährt jedoch durch Entkalkung, Bleichung, Versauerung und Verdichtung sowie abnehmende Durchwurzelungstiefe eine Alterung oder Degradierung. Bei der Einordnung in die Zustandsstufe sind die Mächtigkeit und Beschaffenheit der Ackerkrume sowie die Gründigkeit, das heißt die Durchwurzelbarkeit des Bodens, entscheidend.

Es werden sieben Zustandsstufen unterschieden, wobei die Stufe 1 den günstigsten Zustand, Stufe 7 den ungünstigsten Zustand, also die geringste Entwicklung oder stärkste Verarmung kennzeichnet. Der Bewertung der Moorböden liegen nur fünf Stufen zugrunde, wichtig für die Einstufung sind hier in erster Linie der Grad der Zersetzung der organischen Substanz, der Umfang der mineralischen Beimischung sowie der Grundwasserstand.

### Entstehung

Die Entstehungsart als weiteres Kriterium bei der Einstufung der Ackerböden durch die Bodenschätzung ist eine stark vereinfachte geologische Differenzierung des Ausgangsgesteins. Je nach Alter und Lagerung des Ausgangsgesteins werden folgende Entstehungsarten unterschieden:

Al: Alluvium (nacheiszeitliche Lockersedimente aus Abschwemmmassen und Ablagerungen von Fließgewässern),

Lö: Löß (Lockersediment aus Windablagerung),

D: Diluvium (Lockersediment und -gestein eiszeitlichen und tertiären Ausgangsmaterials),

V: Verwitterung (Bodenentwicklung aus anstehendem Festgestein),

Vg: stark steinige Verwitterungs- und Gesteinsböden,

g: Zusatz bei hohem Grobbodenanteil von D- und Al-Böden (führt zur Wertminderung).

Treten in einem Bodenprofil zwei Entstehungsarten auf (Mischentstehung), so werden bei entsprechend starker Ausprägung beide Symbole angegeben, zum Beispiel LÖD oder DV.

### Bodenzahl

Je nach Bodenart, Zustandsstufe und Entstehungsart erhalten die Böden im Ackerschätzungsrahmen bestimmte Wertzahlen (Bodenzahlen) mit mehr oder weniger großen Spannen. Diese Bodenzahlen sind Verhältniszahlen; sie bringen die Reinertragsunterschiede zum Ausdruck, die unter sonst gleichen Verhältnissen bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung allein durch die Bodenbeschaffenheit bedingt sind. Der beste Boden erhält die Bodenzahl 100.

Als Bezugsgrößen bei der Aufstellung des Schätzungsrahmens wurden die folgenden Klima- und Geländebeziehungen sowie betriebswirtschaftlichen Bedingungen festgelegt:

8 °C mittlere Jahrestemperatur, 600 mm Jahresniederschlag, ebene bis schwach geneigte Lage, annähernd optimaler Grundwasserstand und die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse mittelbäuerlicher Betriebe Mitteldeutschlands.

### Ackerzahl

Durch Zu- oder Abschläge bei günstigeren oder weniger günstigen natürlichen Ertragsbedingungen, wie Klima, Geländegestaltung und anderem, ergibt sich die Ackerzahl. Die Ackerzahl ist somit Maßstab für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist auch abhängig von der Bodenart. So wirken sich starke Niederschläge auf schwere Böden negativ, auf leichtere Böden eher positiv aus.

Das gesamte Schätzungsergebnis eines Ackerbodens lautet zum Beispiel L 4 Al 65/70, das heißt, es handelt sich um einen Lehmboden, Zustandsstufe 4, Entstehungsart Alluvium, Bodenzahl 65, Ackerzahl 70.

**Anlage 8: Grünlandschätzungsrahmen (Anlage 2 des BodenSchätzG)**

Seite 1 von 3

Für die Bewertung des Grünlandes ist ein besonderer Grünlandschätzungsrahmen maßgebend, der hinsichtlich der für die Wertfindung notwendigen Faktoren vom Ackerschätzungsrahmen abweicht.

Für die Ertragsleistung des Grünlandes sind Temperatur und Wasserverhältnisse entscheidender als das Ausgangsmaterial. Die Bodenart und die Zustandsstufe – im Grünlandschätzungsrahmen als Bodenstufe bezeichnet – werden daher weniger differenziert als im Ackerschätzungsrahmen. Die Temperatur- und Wasserverhältnisse sind unmittelbar in den Grünlandschätzungsrahmen einbezogen.

Art	Boden-		Wasserverhältnisse					
	Stufe	Klima	1	2	3	4	5	
S Sand	I (45 – 40)	a	60 – 51	50 – 43	42 – 35	34 – 28	27 – 20	
		b	52 – 44	43 – 36	35 – 29	28 – 23	22 – 16	
		c	45 – 38	37 – 30	29 – 24	23 – 19	18 – 13	
	II (30 – 25)	a	50 – 43	42 – 36	35 – 29	28 – 23	22 – 16	
		b	43 – 37	36 – 30	29 – 24	23 – 19	18 – 13	
		c	37 – 32	31 – 26	25 – 21	20 – 16	15 – 10	
	III (20 – 15)	a	41 – 34	33 – 28	27 – 23	22 – 18	17 – 12	
		b	36 – 30	29 – 24	23 – 19	18 – 15	14 – 10	
		c	31 – 26	25 – 21	20 – 16	15 – 12	11 – 7	
	IS lehmiger Sand	I (60 – 55)	a	73 – 64	63 – 54	53 – 45	44 – 37	36 – 28
			b	65 – 56	55 – 47	46 – 39	38 – 31	30 – 23
			c	57 – 49	48 – 41	40 – 34	33 – 27	26 – 19
II (45 – 40)		a	62 – 54	53 – 45	44 – 37	36 – 30	29 – 22	
		b	55 – 47	46 – 39	38 – 32	31 – 26	25 – 19	
		c	48 – 41	40 – 34	33 – 28	27 – 23	22 – 16	
III (30 – 25)		a	52 – 45	44 – 37	36 – 30	29 – 24	23 – 17	
		b	46 – 39	38 – 32	31 – 26	25 – 21	20 – 14	
		c	40 – 34	33 – 28	27 – 23	22 – 18	17 – 11	
L Lehm	I (75 – 70)	a	88 – 77	76 – 66	65 – 55	54 – 44	43 – 33	
		b	80 – 70	69 – 59	58 – 49	48 – 40	39 – 30	
		c	70 – 61	60 – 52	51 – 43	42 – 35	34 – 26	
	II (60 – 55)	a	75 – 65	64 – 55	54 – 46	45 – 38	37 – 28	
		b	68 – 59	58 – 50	49 – 41	40 – 33	32 – 24	
		c	60 – 52	51 – 44	43 – 36	35 – 29	28 – 20	
	III (45 – 40)	a	64 – 55	54 – 46	45 – 38	37 – 30	29 – 22	
		b	58 – 50	49 – 42	41 – 34	33 – 27	26 – 18	
		c	51 – 44	43 – 37	36 – 30	29 – 23	22 – 14	
I	a	88 – 77	76 – 66	65 – 55	54 – 44	43 – 33		

**Anlage 8: Grünlandschätzungsrahmen (Anlage 2 des BodenSchätzG)**

Seite 2 von 3

Art	Boden-		Klima	Wasserverhältnisse				
	Stufe			1	2	3	4	5
T Ton	(70 – 65)	b	80 – 70	69 – 59	58 – 48	47 – 39	38 – 28	
		c	70 – 61	60 – 52	51 – 43	42 – 34	33 – 23	
	II (55 – 50)	a	74 – 64	63 – 54	53 – 45	44 – 36	35 – 26	
		b	66 – 57	56 – 48	47 – 39	38 – 30	29 – 21	
		c	57 – 49	48 – 41	40 – 33	32 – 25	24 – 17	
	III (40 – 35)	a	61 – 52	51 – 43	42 – 35	34 – 28	27 – 20	
		b	54 – 46	45 – 38	37 – 31	30 – 24	23 – 16	
		c	46 – 39	38 – 32	31 – 25	24 – 19	18 – 12	
Mo Moor	I (45 – 40)	a	60 – 51	50 – 42	41 – 34	33 – 27	26 – 19	
		b	57 – 49	48 – 40	39 – 32	31 – 25	24 – 17	
		c	54 – 46	45 – 38	37 – 30	29 – 23	22 – 15	
	II (30 – 25)	a	53 – 45	44 – 37	36 – 30	29 – 23	22 – 16	
		b	50 – 43	42 – 35	34 – 28	27 – 21	20 – 14	
		c	47 – 40	39 – 33	32 – 26	25 – 19	18 – 12	
	III (20 – 15)	a	45 – 38	37 – 31	30 – 25	24 – 19	18 – 13	
		b	41 – 35	34 – 28	27 – 22	21 – 16	15 – 10	
		c	37 – 31	30 – 25	24 – 19	18 – 13	12 – 7	

**Bodenart**

Als Bodenarten sind im Grünlandschätzungsrahmen vorgesehen: Sand (S), lehmiger Sand (IS), Lehm (L) und Ton (T); hinzu kommt Moor (Mo). Die genannten Bodenarten stellen eine Zusammenfassung jeweils benachbarter Bodenarten des Ackerschätzungsrahmens dar.

**Bodenstufe**

Die Bodenstufen des Grünlandes werden mit I, II und III bezeichnet. Die Stufe I steht für den günstigsten Bodenzustand (günstige Basenverhältnisse, durchlässig), die Stufe III für den ungünstigsten Zustand (sauer, dicht). Verglichen mit den Zustandsstufen des Ackerlandes entspricht etwa die Stufe I den Zustandsstufen 2 und 3, die Stufe II den Zustandsstufen 4 und 5 und die Stufe III den Zustandsstufen 6 und 7.

**Klima**

Stellvertretend für die klimatischen Verhältnisse wird beim Grünland nur die durchschnittliche Jahrestemperatur berücksichtigt.

Für die Temperatur sind im Grünlandschätzungsrahmen drei Gruppen vorgesehen:

- a: > 7,9 °C,
- b: 7,9 – 7,0 °C,
- c: 6,9 – 5,7 °C.

Bei besonders ungünstigen klimatischen Verhältnissen in Gebirgslagen mit einer Jahresdurchschnittstemperatur unter 5,7 °C kann eine weitere Klimastufe d gebildet werden, die eine entsprechend geringere Bewertung zulässt.

**Wasserverhältnisse**

Bei der Schätzung des Grünlandes wird der Faktor Wasser nach seiner Wirkung auf den Grünlandbestand in die Wasserverhältnisse der Stufenskala 1 bis 5 festgelegt. Die Stufe 1 kennzeichnet besonders günstige, die Stufe 5 besonders ungünstige Wasserverhältnisse für den Aufwuchs. Dabei kann die nachteilige Wirkung sowohl in unzureichender Wasserversorgung als auch in einem Überangebot an Wasser bestehen. Für besonders trockene Lagen ist bei den Wasserstufen 4 und 5 über die Angabe der Wasserstufe ein Minuszeichen zu setzen.

**Anlage 8: Grünlandschätzungsrahmen (Anlage 2 des BodenSchätzG)**

Seite 3 von 3

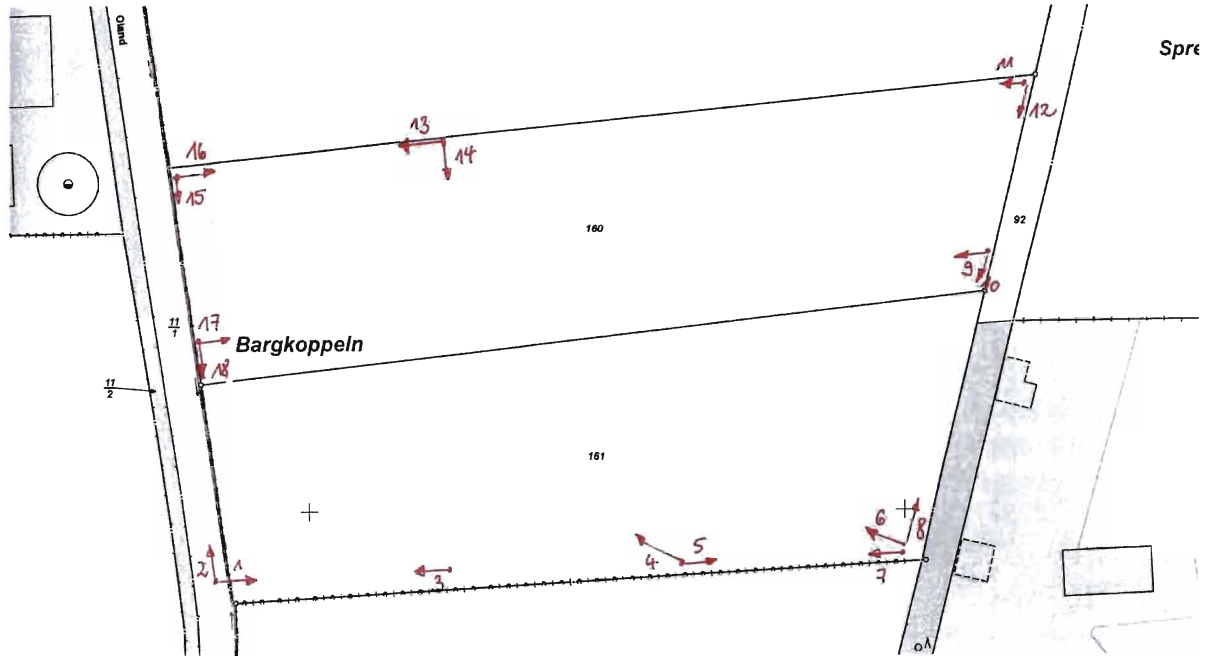
**Grünlandgrundzahl**

Aus den Faktoren Bodenart, Bodenstufe, Klima und Wasserverhältnisse wird anhand des Grünlandschätzungsrahmens die Grünlandgrundzahl ermittelt. Grünlandgrundzahlen stellen ebenfalls Verhältniszahlen dar, die bei durchschnittlicher Bewirtschaftung standortunabhängige Unterschiede im Reinertrag darstellen. Sie sind den Bodenzahlen der Ackerschätzung vergleichbar.

**Grünlandzahl**

Einflüsse, die davon abweichend Ertrag und Qualität mindern (Hangneigung, Exposition, Nässe, kürzere Vegetationszeit, Schattenlage) werden durch Abschläge berücksichtigt und ergeben die Grünlandzahl. Ein Beispiel für das gesamte Schätzungsergebnis eines Grünlandbodens ist L II b 2 – 55/53, das heißt, es handelt sich um einen Lehmboden, Bodenstufe II, Klima b, Wasserstufe 2, Grünlandgrundzahl 55, Grünlandzahl 53.

**Anlage 9: Fotoübersichtsplan**  
Seite 3 von 3



**Anlage 10: Fotos**

Seite 1 von 9



Bild 1: Blick von der Südwestecke nach Osten



Bild 2: Blick von der Südwestecke nach Norden

**Anlage 10: Fotos**

Seite 2 von 9



Bild 3: Blick entlang der Südgrenze nach Westen



Bild 4: Blick von der Südgrenze nach Nordwesten

**Anlage 10: Fotos**  
Seite 3 von 9



Bild 5: Blick entlang der Südgrenze nach Osten



Bild 6: Blick von der Südostecke nach Nordwesten

**Anlage 10: Fotos**

Seite 4 von 9



Bild 7: Blick von der Südostecke nach Westen



Bild 8: Blick von der Südostecke nach Norden

**Anlage 10: Fotos**  
Seite 5 von 9



Bild 9: Blick von der Ostgrenze nach Westen (Übergang Ackerland/Grünland)



Bild 10: Blick von der Ostgrenze nach Süden

**Anlage 10: Fotos**  
Seite 6 von 9



Bild 11: Blick von der Ostgrenze nach Westen, in etwa entlang der Nordgrenze



Bild 12: Blick von der Nordostecke nach Süden

**Anlage 10: Fotos**  
Seite 7 von 9



Bild 13: Blick entlang der Nordgrenze nach Westen



Bild 14: Blick von der Nordgrenze nach Süden

**Anlage 10: Fotos**

Seite 8 von 9



Bild 15: Blick von der Nordwestecke nach Süden



Bild 16: Blick von der Nordwestecke nach Osten

**Anlage 10: Fotos**  
Seite 9 von 9



Bild 17: Blick von der Westgrenze nach Osten (Übergang Ackerland zu Grünland)



Bild 18: Blick von der Westgrenze nach Süden