



DIPL.-ING. WOLFGANG FIEBRANDT • ARCHITEKT

VON DER „INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER STADE FÜR DEN ELBE-WESER-RAUM“ ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN; MITGLIED IM VERBAND DER BAUSACHVERSTÄNDIGEN DEUTSCHLANDS E.V.

RÜBHOFSTRASSE 5
27711 OSTERHOLZ-SCHARMBECK

TEL.: 04791/ 980200
FAX: 04791/ 13464

Aktualisierung vom GUTACHTEN

2022-007

bezogen auf den Stichtag 06.07.2022

über den Verkehrswert von drei unbebauten Grundstücken in
27726 Worpswede, Birkenweg-Wrockmoor
Flur 14, Flurstücke 165/43, 44/1 und 45/2



Auftraggeber: Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck
Geschäfts-Nr.: 15 K 39/21

Wertermittlungstichtag: 06.07.2022

Verkehrswert: 323.300,00 €
(i.W.: dreihundertdreißigtausenddreihundert)
- siehe Einzelaufstellung Seite 12 -

1.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Osterholz-Scharmbeck mit Datum vom 12.12.2021 soll im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft der Verkehrswert der nachstehend aufgeführten drei unbebauten Grundstücke ermittelt werden.

Gemäß Schreiben vom Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck mit Datum vom 29.02.2024 soll das mit Datum vom 09.03.2022 erstellte Gutachten bezogen auf den Wertermittlungstichtag 06.07.2022 aktualisiert werden.

1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgericht: Osterholz-Scharmbeck

Grundbuch	Band	Blatt
Worswede	-	2904 (Flurstücke 165/43 und 45/2)
Worswede	-	2259 (Flurstück 44/1)

1.4 Flurstücke

Katasteramt: Osterholz-Scharmbeck
Gemarkung: Worswede

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m ²
14	165/43	Landwirtschaftsfläche	5.547 m ²
14	44/1	Landwirtschaftsfläche	6.121 m ²
14	45/2	Landwirtschaftsfläche	7.813 m ²
Größe der Flurstücke insgesamt:			19.481 m ²

1.5 Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag¹: **06.07.2022**

¹ Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag

1.5.1 Katasterbezeichnung/Größe

Gemarkung: Worpswede
Flur: 14
Flurstück: 165/43
Lage: Wrockmoor
Fläche: 5.547 m²

Tatsächliche Nutzung: 5.547 m² Grünland

Bodenschätzung: 4.626 m² Ackerland, Bodenart Sand (S),
Bodenzahl 25, Ackerzahl 27
921 m² Grünland, Bodenart Sand (S),
Grünlandgrundzahl 29, Grünlandzahl 29

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet, Ausführende Stelle: Gewässer- und
Landschaftspflegeverband Teufelsmoor

Wasser- und Bodenverbandsgebiet, Ausführende Stelle: WABO Worpswede

Gemarkung: Worpswede
Flur: 14
Flurstück: 44/1
Lage: Wrockmoor
Fläche: 6.121 m²

Tatsächliche Nutzung: 6.121 m² Grünland

Bodenschätzung: 3.278 m² Ackerland, Bodenart Sand (S),
Bodenzahl 22, Ackerzahl 24
2.843 m² Grünland, Bodenart Sand (S),
Grünlandgrundzahl 29, Grünlandzahl 29

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet, Ausführende Stelle: Gewässer- und
Landschaftspflegeverband Teufelsmoor

Wasser- und Bodenverbandsgebiet, Ausführende Stelle: WABO Worpswede

Gemarkung: Worpswede
Flur: 14
Flurstück: 45/2
Lage: Birkenweg
Fläche: 7.813 m²

Tatsächliche Nutzung: 7.813 m² Grünland

Bodenschätzung: 2.769 m² Ackerland, Bodenart Sand (S),
Bodenzahl 22, Ackerzahl 24
5.044 m² Grünland, Bodenart Sand (S),
Grünlandgrundzahl 29, Grünlandzahl 29

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet, Ausführende Stelle: Gewässer- und
Landschaftspflegeverband Teufelsmoor

Wasser- und Bodenverbandsgebiet, Ausführende Stelle: WABO Worpswede

1.5.2 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

1. Grundbuchauszüge (jeweils letzte Änderung vom 04.11.2021, Ausdruck vom 15.12.2021) haben vorgelegen, in Abteilung II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Grundbuchblatt 2259

lfd.Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (15 K 39/21). Eingetragen am 04.11.2021.

Grundbuchblatt 2904

lfd.Nr. 1: Ein Recht zum Gehen, Fahren und Viehziehen (nicht Viehtreiben): Lastend auf Flurstück 45/1 (jetzt wahrscheinlich Flurstücke 45/3 und 45/2, dies wird bei der Bewertung so unterstellt), Flur 14 für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 44/1, Flur 14 (Worpswede, Blatt 2259). Eingetragen am 02.02.1901!

lfd.Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (15 K 39/21). Eingetragen am 04.11.2021.

2. Im Baulastenverzeichnis sind Eintragungen nicht vorhanden.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass sich aus nicht vorgelegten Unterlagen kein Einfluss auf hier ermittelte Werte ergibt.

1.5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Worpswede ist der straßenseitige Bereich des Flurstück 165/43 als W = Wohnbaufläche ausgewiesen, in diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Flächennutzungsplan nur einen empfehlenden Charakter hat und nicht wie ein Bebauungsplan verbindlich ist. Ein gültiger Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor, maßgebend für die bauliche Ausnutzbarkeit des straßenseitigen Grundstücksteils bis zu einer Tiefe von im Mittel ca. 43,00 m (siehe Lageplan „Fläche A“) ist daher § 34 Baugesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und wird somit als Baulandfläche bewertet und eine daran anschließende Fläche von ca. 17,00 m mittlere Tiefe (siehe Lageplan Fläche „B“) wird als Gartenland in Ansatz gebracht. Der rückseitige Grundstücksbereich ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Wald“ ausgewiesen (dieser Bereich ist jedoch als „Fläche für die Landwirtschaft“ einzustufen, siehe auch Angaben auf Seite 4).

Die Flurstücke 44/1 und 45/2 sind im Flächennutzungsplan im vorderen Bereich als „Fläche für Wald“ und im rückseitigen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen (wobei letzteres für die gesamte Fläche so zutreffend ist, siehe auch Angaben auf den Seiten 4-5), eine Baulanderwartung ist für diese Flächen nicht gegeben.

1.6 Bodenwertermittlung

Baulandflächen

In der Richtwertkarte mit Stichtag 31.12.2020 ist für die Bebauung nördlich der Kleinbahnstrecke, d. h. auch für den straßenseitigen Bereich des Flurstücks 165/43 ein Richtwert von 125,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m² ausgewiesen und für vergleichbaren Wohnlage südlich der Kleinbahnstrecke sind 120,00-140,00 €/m² bei ebenfalls 1.000 m² durchschnittlicher Grundstücksgröße angegeben.

Für den Stichtag 01.01.2022 ist der Richtwert für den Bereich nördlich und südlich vom Birkenweg auf 135,00 €/m² bei 1.000 m² durchschnittlicher Grundstücksgröße angehoben worden (siehe nachstehende Angaben unter Hinweis).

Gartenlandflächen

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 wurden im Landkreis Osterholz gelegene Gartenlandflächen von 800 m² im Zeitraum 2021 mit ca. 11 % des Bodenrichtwertes der nächstangrenzenden Baulandfläche gehandelt (135,00 € x 0,11 = 14,85 €/m², gerundet 15,00 €/m²).

Landwirtschaftsflächen

In der für Worpsswede maßgebenden Richtwertzone sind für den Stichtag 31.12.2020 bzw. 01.01.2022 folgende Richtwerte für Landwirtschaftsflächen angegeben:

	<u>Stichtag 31.12.2020</u>	<u>Stichtag 01.01.2022</u>
Grünland GR 30 (Mo)	= 1,10 €/m ²	1,20 €/m ²
Grünland GR 35 (S)	= 1,50 €/m ²	1,60 €/m ²
Ackerland A 25 (S)	= 2,30 €/m ²	2,40 €/m ²

Bei den vorstehend angegebenen m²-Preisen für Grünland handelt es sich um für diesen Bereich übliche Flächen auf überwiegend sandigem bzw. moorigem Untergrund bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 20.000 m².

Waldflächen

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 sind im Landkreis Osterholz gelegene Waldflächen (Laub-, Nadel- und Mischwald) einschließlich Aufwuchs im Jahr 2020 mit 0,90 €/m² und bezogen auf den Zeitraum 2016-2020 mit 1,00 €/m² (Auswertung aus 18 Verkaufsfällen) gehandelt worden.

Unter Berücksichtigung, dass der Flächennutzungsplan nur von empfehlenden Charakter ist, werden die Teilfläche von Flurstück 165/43 und die Flurstücke 44/1 und 45/2 dem jetzigen Kulturzustand entsprechend als Grünlandfläche mit einem m²-Preis von 1,60 € bewertet. Der Umstand, dass Teilflächen der Flurstücke als Ackerlandflächen angegeben sind, bleibt unberücksichtigt, eine Umwandlung von Grünland in Ackerland ist nicht zulässig.

HINWEIS

Werden jedoch zwei im Januar und April 2022 erfolgte Grundstücksverkäufe (die bei der Erstellung des Gutachtens mit Datum vom 09.03.2022 noch nicht veröffentlicht waren und dem Unterzeichner daher nicht vorlagen) mit gerundet 150,00 €/m² und der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von 135,00 €/m² für die Bewertung der Baulandflächen zum Stichtag 06.07.2022 mit herangezogen, ist der Bodenwert für die straßenseitigen Baulandflächen vom Flurstück 165/43 auf den Mittelwert von (150,00 € + 135,00 €)/2 = 142,50 €/m² anzuheben (die Bewertung der Flurstücke 44/1 und 45/2 bleibt unverändert).

In Anlehnung an die vorstehenden Werte sowie unter Berücksichtigung von Lage, Größe (das Richtwertgrundstück hat eine Größe von 1.000 m²), Zuschnitt und der baulichen Ausnutzbarkeit der Baulandfläche sowie der Oberflächenbeschaffenheit der Landwirtschaftsflächen werden für die Bewertung des Grund und Bodens daher für folgende Flächen folgende Werte in Ansatz gebracht:

1.6.1 Berechnung des Bodenwertes - bezogen auf den Stichtag 06.07.2022

Bezeichnung	Größe	Wert €/m²	Wert €
<u>Flurstück 165/43</u>			
straßenseitige Baulandflächen	2.000 m²	142,50 €	285.000,00 €
Gartenlandflächen	800 m²	15,00 €	<u>12.000,00 €</u>
			297.000,00 €
rückseitige Grünlandflächen	2.747 m²	1,60 €	<u>4.395,20 €</u>
			301.395,20 €
<u>Flurstück 44/1</u>			
Grünlandfläche	6.121 m²	1,60 €	9.793,60 €
<u>Flurstück 45/2</u>			
Grünlandfläche	7.813 m²	1,60 €	12.500,80 €
Bodenwert insgesamt:			323.689,60 €

1.7 Verkehrswerte

In Anlehnung an die vorstehenden Berechnungen werden per **06.07.2022** folgende **Verkehrswerte** als marktgerecht angesehen:

Flurstück 165/43

301.000,00 €

in Worten: - dreihunderteinstausend - Euro

Flurstück 44/1

9.800,00 €

in Worten: - neuntausendachthundert - Euro

Flurstück 45/2

12.500,00 €

in Worten: - zwölftausendfünfhundert- Euro

Zusammenstellung der Verkehrswerte

Flurstück 165/43 =	301.000,00 €
Flurstück 44/1 =	9.800,00 €
Flurstück 45/2 =	<u>12.500,00 €</u>
Verkehrswert aller drei Flurstücke insgesamt =	<u>323.300,00 €</u> =====