

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch für die  
unbebauten Grundstücke (Landwirtschaftsflächen bzw. Gartenland) in  
26629 Großefehn-Ostgroßefehn, Polderstraße



---

**Auftraggeber:** Amtsgericht Aurich,  
Schlossplatz 2, 26603 Aurich

---

**Wertermittlungstichtag:** 11.04.2025

**Qualitätstichtag:** 11.04.2025

**Verkehrswert:** 120.000 €

---

**Sachverständiger:** Herr Hartmut Duis  
Diplom-Sachverständiger (DIA)  
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Be-  
wertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
einschließlich Mieten und Pachten

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	4
1.3 Wertermittlungstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	6
1.7 Erklärungen / Hinweise	6
BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
1.8 Lagemerkmale	7
1.8.1 Makrolage	7
1.8.2 Nachbarschaft	7
1.8.3 Verkehrsanbindung	9
1.8.4 Öffentliche Einrichtungen	9
1.8.5 Umwelteinflüsse	9
1.9 Rechtliche Gegebenheiten	10
1.9.1 Bauleitplanung	10
1.9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
1.9.3 Abgabenrechtlicher Zustand	11
1.9.4 Grundbuchbestand	11
1.9.5 Rechte und Belastungen	11
1.10 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
1.10.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	12
1.10.2 Nutzung	12
1.10.3 Erschließungszustand	12
1.10.4 Bodenbeschaffenheit	12
1.10.5 Ertragsverhältnisse	14
1.11 Künftige Entwicklungen	14
1.11.1 Demographische Entwicklung	14
1.11.2 Weitere künftige Entwicklungen	15
1.12 Entwicklungszustand	15
2. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15
2.1 Grundlagen	15
2.1.1 Definition des Verkehrswertes	15
2.1.2 Kaufpreissammlung	15
2.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	16
2.1.4 Literatur	16
2.1.5 Internetquellen	16
2.2 Wertermittlungsverfahren	16
2.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	16
2.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	17
2.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
2.3 Bodenwert	18
2.4 Verkehrswert	22

- Anlagen:
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
  - Flurstücksnachweise
  - Auszug aus den Bodenrichtwertkarten
  - Fotografien
  - Grundrisszeichnungen

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

- Auftraggeber/-in: Amtsgericht Aurich,  
Schlossplatz 2, 26603 Aurich
- Geschäftsnummer: NZS 9 K 5/25
- Datum des Auftrages: 20.03.2025
- Verwendungszweck: Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG  
(Zwangsversteigerungsgesetz)
- Besonderheiten: Landwirtschaftsflächen bzw. Gartenland  
(Nähe zu Baugebieten)
- Ortsbesichtigung durch  
den Gutachter am: 11.04.2025
- weitere Teilnehmer/-innen: keiner

## 1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

### 1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden ?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag offensichtlich ungenutzt und nicht bebaut. Somit sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.

### 2. Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber) ?

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag offensichtlich nicht genutzt und ist unbewohnt; es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.

### 3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt werden ( Art und Umfang) ?

Am Wertermittlungsstichtag befanden sich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt.

### 4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm ?

Der echte Hausschwamm ist ein holzzerstörender Pilz mit erheblichem Gefahrenpotenzial für das in Wohngebäuden verbaute Holz. Das Bewertungsobjekt ist unbebaut, somit konnte **kein** Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

### 5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich, soweit erkennbar, keine Gebäude. Es bestehen **keine** baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

### 6. Ist ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Wohnungs- oder Teileigentumsrecht nach dem WEG. Somit ist kein Verwalter nach dem WEG vorhanden.

### 7. Liegt ein Energieausweis vor?

Es liegt kein Energieausweis vor.

### 8. Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt.

Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

### 1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 11.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### 1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (11.04.2025).

### 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

## 1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachter folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte und der Flurstücksnachweise vom Katasteramt Aurich
- Auszug aus dem Grundbuch von Ostgroßefehn Blatt 2649 des Amtsgerichts Aurich vom 18.02.2025
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Gemeinde Großefehn vom 21.04.2025
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Gemeinde Großefehn vom 21.04.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 15.04.2024
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Aufzeichnungen vom Ortstermin

## 1.7 Erklärungen / Hinweise

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist.

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 des unterzeichnenden Sachverständigen zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

## Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 1.8 Lagemerkmale

#### 1.8.1 Makrolage

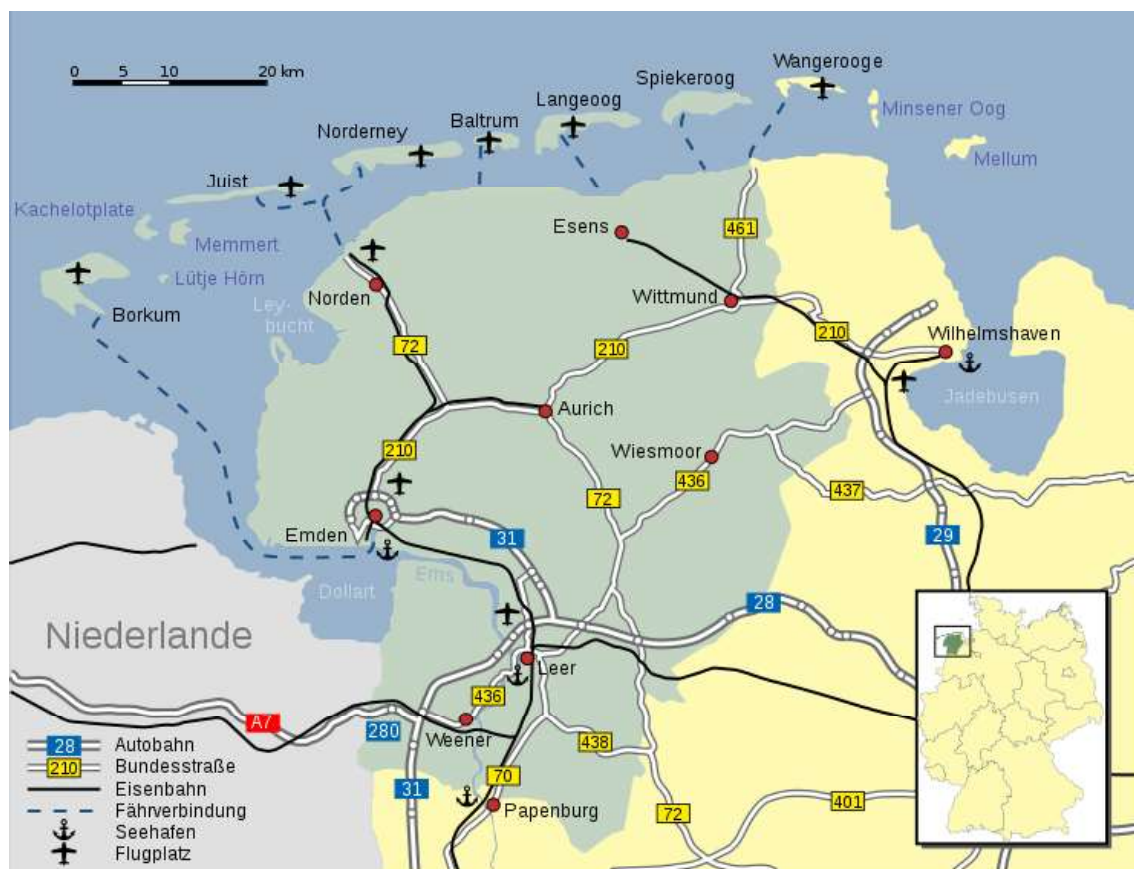
Die Gemeinde Großefehn mit dem Verwaltungssitz in Ostgroßefehn liegt im Landkreis Aurich in Ostfriesland.

Der Landkreis Aurich mit dem Kreissitz in Aurich liegt im äußersten Nordwesten Niedersachsens und besitzt etwa 190.000 Einwohner. Die Fläche des Landkreises beträgt rund 1.300 km<sup>2</sup>, welche sich auf die Festlandsgemeinden sowie die Nordseeinseln Baltrum, Norderney und Juist verteilen. Neben Landwirtschaft, Dienstleistungen und Industrie trägt der Tourismus nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises bei.

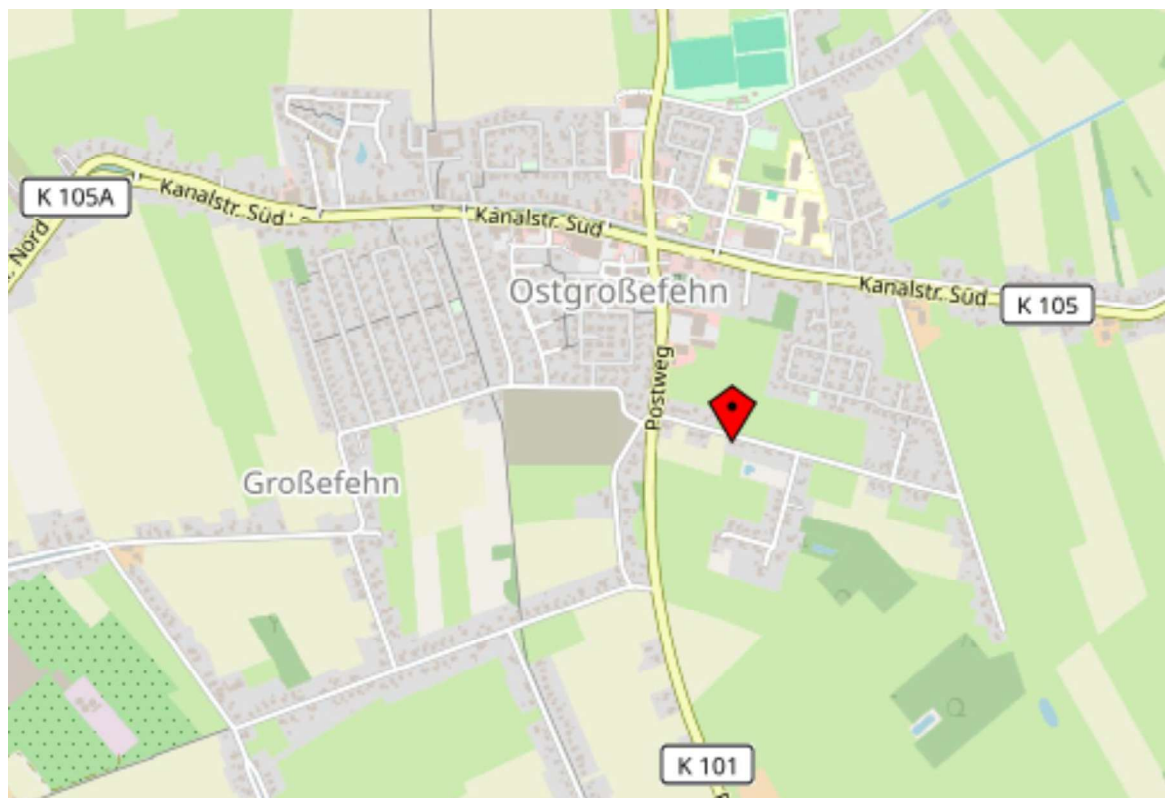
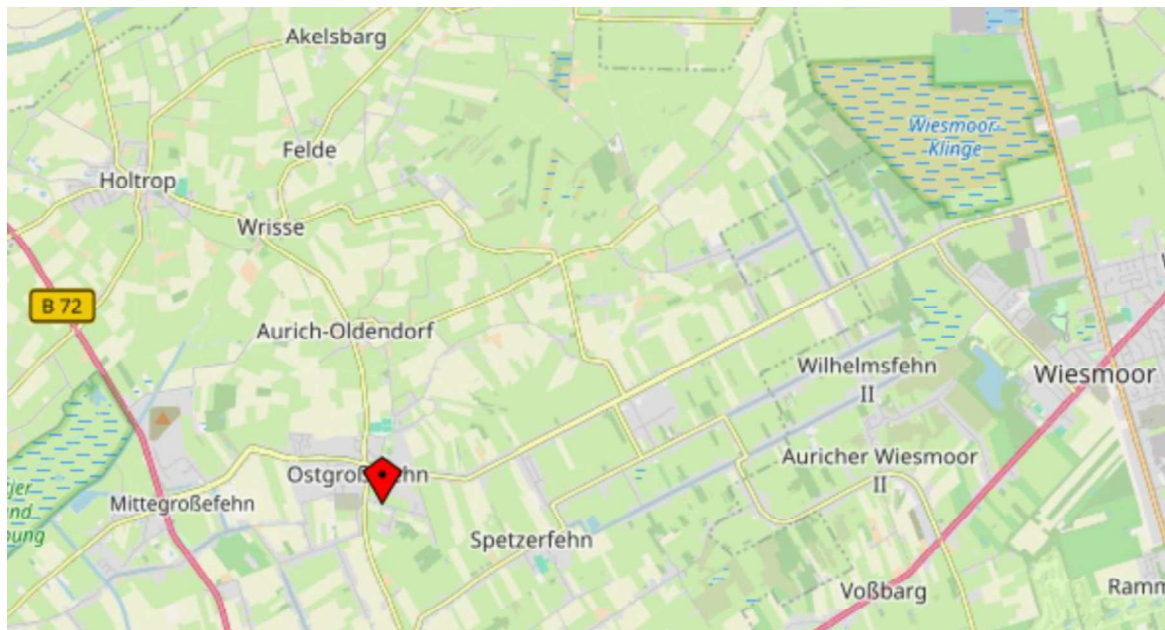
#### 1.8.2 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil / Ortsteil Ostgroßefehn der Gemeinde Großefehn an der Polderstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Großefehn (Rathaus / Marktplatz) beträgt ca. 0,5 km.

#### Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de



Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 23.04.2025

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

### **1.8.3 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 3 km Entfernung die Bundesstraße B 72, welche von Norddeich im Nordwesten nach Emstek im Südosten verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Neermoor / Riepe auf die A 31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 25 km.

### **1.8.4 Öffentliche Einrichtungen**

Bei der Gemeinde Großefehn handelt es sich um ein Grundzentrum mit ca. 13.900 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Gemeinde vorhanden.

In Großefehn gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 20 km entfernt in Aurich.

### **1.8.5 Umwelteinflüsse**

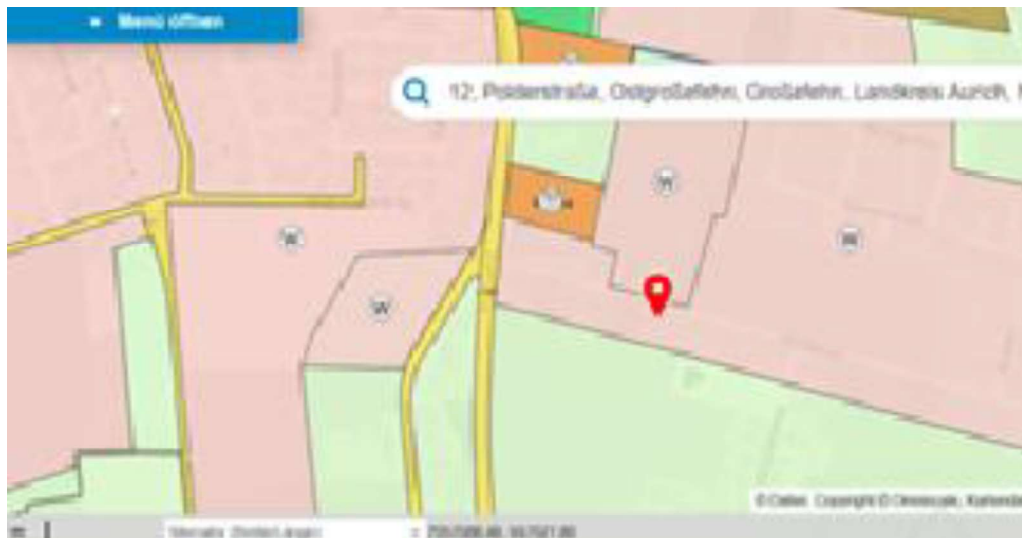
Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

## 1.9 Rechtliche Gegebenheiten

### 1.9.1 Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großefehn liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ und teilweise „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.



(Quelle:Homepage der Gemeinde Großefehn)

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor.

#### Sonstige planungsrechtliche Einschätzung

Nach Auskunft der Kommune handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor. Teilweise liegen die zu bewertenden Flächen in einem Bereich der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

### 1.9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Außenbereichslage (§ 35 BauGB) nur entsprechend privilegierte Bauvorhaben zulässig. Das vorhandene Gebäude unterliegt dem Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen sind nur eingeschränkt möglich.

### **1.9.3 Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

#### Erschließungsbeiträge

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Polder Flurstücke 137/3, 138/5 und 176/4 nach Auskunft der Gemeinde Großefehn als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft derselben sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Großefehn in naher Zukunft nicht zu erwarten.

#### Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersterher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

### **1.9.4 Grundbuchbestand**

Das Bewertungsobjekt ist verzeichnet im Grundbuch von Ostgroßefehn Blatt 2649 unter lfd. Nr. 1,2,3 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 137/3, 138/5 und 176/4 der Flur 4 der Gemarkung Ostgroßefehn. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Landwirtschaftsfläche, Polder“ und die Größe mit 3.435 m<sup>2</sup>, 3.634 m<sup>2</sup> und 4.833 m<sup>2</sup> angegeben.

### **1.9.5 Rechte und Belastungen**

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

#### Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) sind keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

## 1.10 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 1.10.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Die 3.435 m<sup>2</sup>, 3.634 m<sup>2</sup> und 4.833 m<sup>2</sup> großen Wertermittlungsobjekte sind jeweils ungefähr rechteckig geformt. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

### 1.10.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut und wird als Grünland genutzt.

### 1.10.3 Erschließungszustand

Die Wertermittlungsobjekte werden durch die Polderstraße über das Flurstück 176/4 erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Straße. Die Straßenfläche ist gepflastert..

### 1.10.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Gutachter geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Gutachter keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Flächen ist im Liegenschaftskataster mit den Ergebnissen der Bodenschätzung in einem geologisch-bodenkundlichen Teil Aufschluss über die Entstehung, den Aufbau, die Beschaffenheit und die Gliederung der Böden der Grundstücke und benachbarter Grundstücke gegeben.

Die amtliche Bodenschätzung unterscheidet nach Grünlandschätzungsrahmen und nach Ackerschätzungsrahmen. Dieses ist unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der Flächen.

Diese Angaben bedeuten im Einzelnen:

#### Ackerlandschätzungsrahmen (Beispiel):

S / L / T = **Bodenart:** Sand / Lehm/ Ton / Moor  
/ Mo die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemengeteile.

II = **Zustandsstufe**  
Die Zahl kennzeichnet die Ertragsfähigkeit einer bestimmten Bodenart. Es werden sieben Stufen unterschieden, bei denen die Stufe 1 den günstigsten und die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand darstellt.

D = **Geologische Entstehung**  
Beim Acker wird, soweit die geologische Herkunft einen erkennbaren Einfluss auf die Ertragsfähigkeit der Böden ausübt, zwischen geologischen Herkünften unterschieden und im Klassenzeichen festgehalten.

**76 / 70 = Wertzahlen (Bodenzahl / Ackerzahl)**

Die Bodenzahlen im Bereich 7 - 100 sind Ertragsverhältniszahlen für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Bodenzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Schätzungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.

Die aus den Bodenzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Ackerzahlen berücksichtigen ferner ertragsmindernde oder ertragsfördernde sonstige natürliche Ertragsfaktoren.

**GrünlandSchätzungsrahmen (Beispiel):**

**S / L T / = Bodenart:** Sand / Lehm / Ton / Moor

**Mo** die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemeenteile.

**II = Bodenstufe**

Die Zahl kennzeichnet die Bodenstufe. Die Unterteilung erfolgt nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden. Es werden drei Stufen unterschieden, bei denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand darstellt.

**a = Klimastufe**

Die Klimastufe gibt die durchschnittliche Jahreswärme an. Sie wird in vier Stufen unterschieden. Die Klimastufe a besagt, dass die durchschnittliche Jahreswärme 8 °C und mehr beträgt. Bei der Klimastufe d beträgt die durchschnittliche Jahreswärme 5,6 °C und weniger.

**3 = Wasserstufe**

Die Wasserstufe unterscheidet auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens. Es werden fünf Stufen unterschieden, wobei die Stufe 1 die günstigsten Wasser-Verhältnisse kennzeichnet und die Stufe 5 die ungünstigsten Wasser-Verhältnisse. Bei den Wasserstufen werden besonders trockene Lagen in den Stufen 4- und 5- durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.

**76 / 70 = Wertzahlen (Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl)**

Die Grünlandgrundzahlen im Bereich 7 - 88 sind Reinertragsverhältniszahlen für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Grünlandgrundzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Schätzungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.

Die aus den Grünlandgrundzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Grünlandzahlen berücksichtigen ferner die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Hierbei können sich Grünlandzahlen von 1 bis etwa 100 ergeben.

### Flurstücke 137/3, 138/5 und 176/4 der Flur 4 von Ostgroßefehn:

Nach der Bodenschätzung sind die Flurstücke zur Größe von insgesamt 11.902 m<sup>2</sup> als Grünland klassifiziert. Es handelt sich um Sandböden. Die Bodestufen sind jeweils mit II ausgewiesen. Die Klimastufen wurden jeweils mit 8 Grad und darüber a und die Wasserstufen jeweils mit 3 festgestellt. Die Grünlandgrundzahlen werden jeweils mit 32 und die Grünlandzahlen mit 32 angegeben.

Die zu bewertenden Flurstücke weisen jeweils eine überwiegend regelmäßige Form sowie eine weitestgehend ebene Topographie auf und werden zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Grünland genutzt. Die Entwässerung erfolgt über einen an die Flurstücke anschließenden Graben. Die Zuwegung erfolgt über eine befestigte Nebenstraße im nördlichen Bereich. Insgesamt befinden sich die zu bewertenden Flurstücke in einem guten Kulturzustand.

Die Flurstücksnachweise sind in der Anlage wiedergegeben.

### **1.10.5 Ertragsverhältnisse**

Die Wertermittlungsobjekte sind zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich ungenutzt.

Aus diesem Grund werden derzeit keine Pachterträge erzielt.

### **1.11 Künftige Entwicklungen**

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

#### **1.11.1 Demographische Entwicklung**

Es besteht in der Gemeinde Großefehn ein leichter Bevölkerungsanstieg. Im Landkreis Aurich ist ebenfalls eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Die Zuzugsquote lag für die Gemeinde Großefehn in 2017 mit 7,19 % über der Fortzugsquote mit 6,40 %. Im Landkreis Aurich überwog die Zuzugsquote mit 4,45 % die Fortzugsquote von 3,66 %. Im Bundesland Niedersachsen und im Bundesgebiet überwog ebenfalls die Zuzugsquote.

Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) (Zugriff am: 20.06.2019) ist für die Gemeinde Großefehn für den Zeitraum von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,4 % zu erwarten.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 21,1 % etwas niedriger als im Kreisgebiet mit 22,5 % und in Niedersachsen mit 21,8 %. Wiederum lag der Bevölkerungsanteil der unter 18-jährigen in 2017 in der Gemeinde Großefehn mit 17,6 % über dem Anteil im Landkreis Aurich mit 16,8 % und in Niedersachsen mit 16,70 %. Hieraus ist abzulesen, dass es vermehrt junge Familien in diese Lage zieht und ältere Menschen insbesondere aufgrund der ländlichen Lage eher in die größeren Gemeinden oder Städte ausweichen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Mieten und die Immobilienwerte sich langfristig auf dem aktuellen Vergleichsniveau halten werden. Die demographische

Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### 1.11.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

### 1.12 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „Landwirtschaftsfläche“.

## 2. Ermittlung des Verkehrswertes

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

#### 2.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

### 2.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

### 2.1.4 Literatur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	Grundstücksmarktbericht 2025 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund
Petersen/Schnoor/Seitz	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Verlag: Boorberg
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger
Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung

### 2.1.5 Internetquellen

Grundstücksmarktdaten	<a href="https://www.gag.niedersachsen.de">https://www.gag.niedersachsen.de</a>
Baupreisindex	<a href="https://www.destatis.de">https://www.destatis.de</a>

## 2.2 Wertermittlungsverfahren

### 2.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### **2.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### 2.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

## 2.3 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche (Grünland) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem erschließungsbeitragsfreien Bauland zuzuordnen (s. Abschnitt 2.5).

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

### Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind dem Gutachter keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

### Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 40 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Wohnbaufläche im Außenbereich“, offener, eingeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> beschrieben.

Ferner hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 2,60 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für eine landwirtschaftliche Fläche, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Landwirtschaftsfläche“, Grünland, Sandboden, Grünlandzahl 30 und einer Grundstücksgröße von 20.000 m<sup>2</sup> beschrieben.

### Objektspezifischer Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge (Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen können beispielsweise sein:

#### Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird landwirtschaftlich bzw. nicht genutzt. Gemäß Bodenrichtwertkarte bezieht sich der Bodenrichtwert auf landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

#### Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt für das Richtwertgrundstück keine Grundflächenzahl (GRZ) oder GFZ an. Eine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.

#### Grundstücksgröße

Nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses ist aufgrund der abweichenden Größe des zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück keine Anpassung erforderlich.

### Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und lässt sich unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen baulich effizient ausnutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

### Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist eben und weist somit ähnliche topographische Merkmale auf wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

### Lage

Aufgrund der abweichenden Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück (unmittelbare Lage an angrenzende Wohnhausbebauung sowie unmittelbare Nähe zu angrenzenden Wohngebieten) hält der Gutachter einen Zuschlag auf den Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. einen Abschlag für wohnbaulich genutzte Flächen für angemessen.

Die zu bewertenden Landwirtschaftsflächen lassen in absehbarer Zeit keine bauliche Nutzung tatsächlich erwarten. Somit handelt es sich nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen nicht um Bauerwartungsland, sondern aufgrund der direkt angrenzenden Wohnhausbebauung teilweise um Gartenland.

Bodenrichtwert Bauland	Anzahl	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] Median (Spanne)	Verhältnis (UK) Kaufpreis / Bodenrichtwert Median (Spanne)
Bodenrichtwert 20 €/m <sup>2</sup> (10 bis 30 €/m <sup>2</sup> )	169	5,80 (1,00 - 10,60)	0,28 (0,05 - 0,51)
Bodenrichtwert 50 €/m <sup>2</sup> (30 bis 70 €/m <sup>2</sup> )	167	11,30 (7,70 - 14,90)	0,22 (0,14 - 0,31)
Bodenrichtwert 80 €/m <sup>2</sup> (70 bis 150 €/m <sup>2</sup> )	30	17,00 (7,40 - 26,70)	0,17 (0,06 - 0,28)

Quelle: © Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Aurich

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichsfaktoren für Gartenland in Abhängigkeit zum baureifen Land bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 50 € und einer Spanne von 30 bis 70 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht. Durchschnittlich beträgt das Preisverhältnis des Gartenlandes zum baureifen Land 22 % bei einer Spanne von 14 % bis 31 %.

Da der Bodenrichtwert für Wohnbauland für die zu bewertenden Flächen 40 €/m<sup>2</sup> beträgt und das Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert mit steigendem Bodenrichtwert abnimmt, hält der unterzeichnete Sachverständige eine Anpassung auf 25 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauland für angemessen.

### Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2025. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag haben sich in Bezug auf landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzte Bauflächen die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, sodass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag.

### Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

**10,00 €/m<sup>2</sup>**

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe m <sup>2</sup>	BW-Ansatz €/m <sup>2</sup>	Bodenwert €
sonstige Flächen	landwirtschaftlich	3.435	10,00	34.350
sonstige Flächen	landwirtschaftlich	3.634	10,00	36.340
sonstige Flächen	landwirtschaftlich	4.833	10,00	48.330
Bodenwert insgesamt		11.902		119.020
Bodenwert insgesamt gerundet		11.902		120.000

## 2.4 Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert (= 120.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag ermittelte Bodenrichtwerte berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

**120.000 €**

**(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)**

**hierauf entfallen auf die lfd. Nr. 1 34.500 €**

**auf die lfd. Nr. 2 36.500 €**

**und auf die lfd. Nr. 3 49.000 €**

abgeleitet.

Wiesmoor, den 24. April 2025



---

### **Hartmut Duis**

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Anzahl der Ausfertigungen: 2

## Auszug aus der Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweis



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Großefehn  
Gemarkung: Ostgroßefehn  
Flur: 4 Flurstück: 137/3

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 10.04.2025  
Aktualität der Daten 05.04.2025

N = 5917454



N = 5917234

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -  
Oldersumer Straße 48  
26603 Aurich

**Bereitgestellt durch:**

Duis  
Wertermittlung  
Neuer Weg 108A  
26639 Wiesmoor

**Flurstück 137/3, Flur 4, Gemarkung Ostgroßefehn**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Großefehn Landkreis Aurich
Finanzamt:	Aurich-Wittmund
Lage:	Polder
Fläche:	3 435 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	3 435 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	3 435 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 32 Ertragsmesszahl 1099 Gesamtertragsmesszahl 1099
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Entwässerungsverband Oldersum
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Aurich Grundbuchbezirk Ostgroßefehn Grundbuchblatt 2649 Laufende Nummer 0001


**Flurstück 138/5, Flur 4, Gemarkung Ostgroßefehn**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Großefehn Landkreis Aurich
Finanzamt:	Aurich-Wittmund
Lage:	Polder
Fläche:	3 634 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	3 634 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	3 634 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 32 Ertragsmesszahl 1163  Gesamtertragsmesszahl 1163
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Entwässerungsverband Oldersum
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Aurich Grundbuchbezirk Ostgroßefehn Grundbuchblatt 2649 Laufende Nummer 0002

**Flurstück 176/4, Flur 4, Gemarkung Ostgroßefehn**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Großefehn Landkreis Aurich
Finanzamt:	Aurich-Wittmund
Lage:	Polder
Fläche:	4 833 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	4 833 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	4 833 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 32 Ertragsmesszahl 1547 Gesamtertragsmesszahl 1547
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Entwässerungsverband Oldersum
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Aurich Grundbuchbezirk Ostgroßefehn Grundbuchblatt 2649 Laufende Nummer 0003

## Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Aurich



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 15.04.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 0793 (Ostgroßefehn), Flur: 4, Flurstück: 176/4



**Bodenrichtwertzone: 02102905**

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 40 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei  
und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.200 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0210102\\_900m1,00.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0210102_900m1,00.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 15.04.2025)

Bodenrichtwertkarte Land- & forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 0793 (Ostgroßefehn), Flur: 4, Flurstück: 176/4

