



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich
Telefon: 04941 - 176 584, Fax: 04941 - 176 596
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



**Gemarkung Werdum
Flur 17, Flurstück 43/3**



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt (landwirtschaftliche Fläche):

Gemeinde:	Werdum
Lage:	Binnenland
Gemarkung:	Werdum
Flur:	17
Flurstück:	43/3
Gesamtfläche:	25.180 m ²
Grundbuchbezirk:	Werdum
Grundbuchblatt:	700, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2025 in der Besetzung

stellv. Vorsitzender: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing (FH) Hermann Gossel
Gutachter: Landwirt Jakob Heyken
Gutachter: Auktionator, freiberuflich Hartmut Raveling

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.09.2025 mit

76.500 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	7
2.2.2	Nutzung	8
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Grundlagen	13
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	13
3.1.2	Kaufpreissammlung	13
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	13
3.1.4	Literatur	13
3.2	Wertermittlungsverfahren	14
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	14
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	14
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3	Bodenwert	15
3.3.1	Bodenrichtwerte	16
3.3.2	Vergleichswerte	18
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	21
3.4	Verkehrswert	22
Anlagen zum Gutachten		24
Auszug aus dem Liegenschaftskataster		24
Merkblatt Gutachterausschuss		25

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 25 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang: 13.05.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 31 K 6/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: Die Zuwegung erfolgt über das Nachbargrundstück der Gemarkung Werdum, Flur 17, Flurstück 48/1.
Ein Wegerecht, das die Erschließung des Wertermittlungsobjekts rechtlich sichert, konnte durch den Gutachterausschuss nicht festgestellt werden.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 16.09.2025

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten weitere Angaben enthalten, die sich jedoch vorwiegend auf ein bebautes Grundstück beziehen. Da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche handelt, bleiben diese Fragen zumeist unbeantwortet. Lediglich die Frage zu einem möglichen Pachtverhältnis kann beantwortet werden: Es ist nach Auskunft der Miteigentümerin ein Pächter vorhanden. Siehe auch Kapitel 2.3.2 Rechte und Belastungen.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 16.09.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag (16.09.2025).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

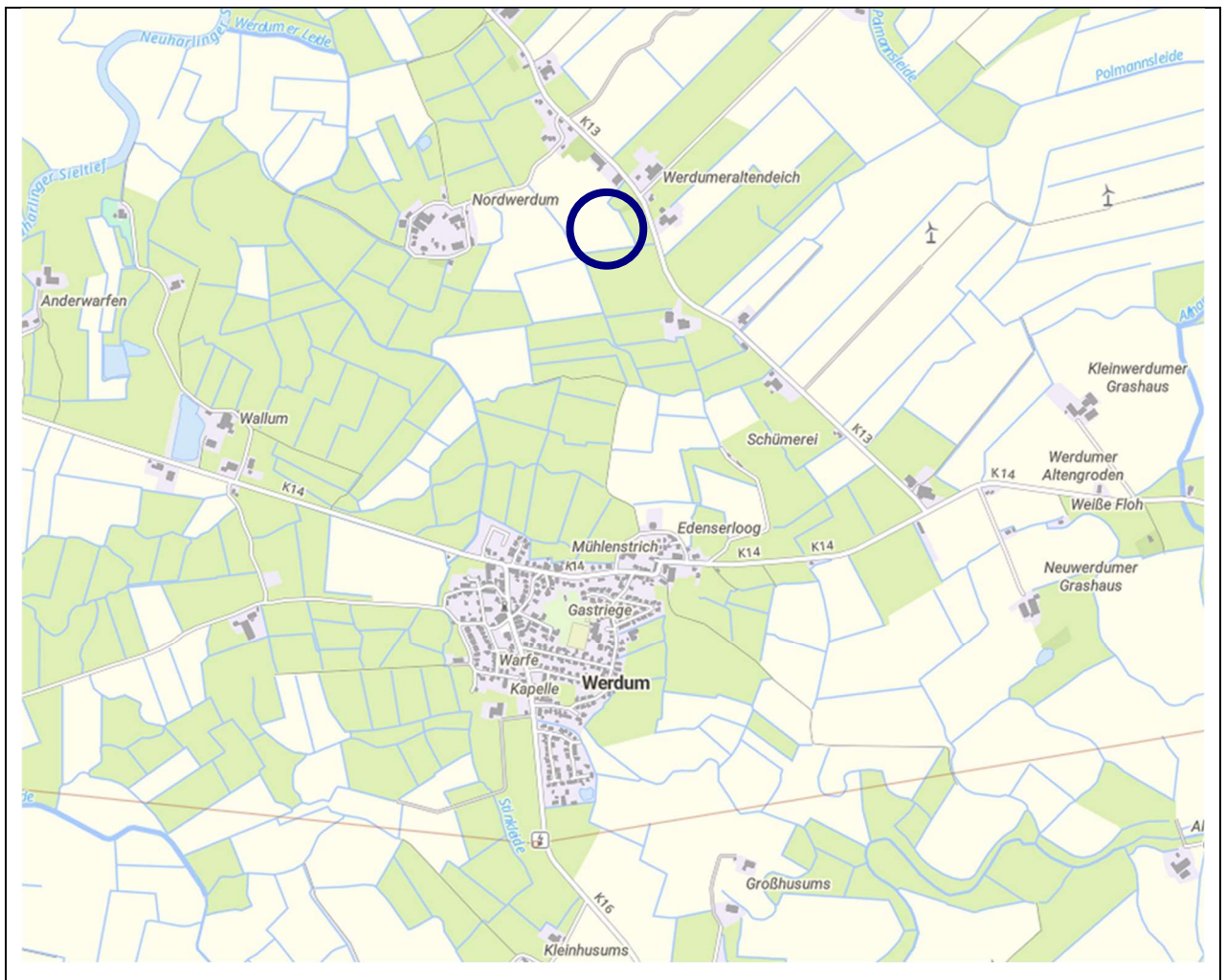
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Werdum in zweiter Reihe zur Straße „Werdumer Altendeich“, einer Kreisstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Werdum (Kirche) beträgt ca. 3,3 km.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

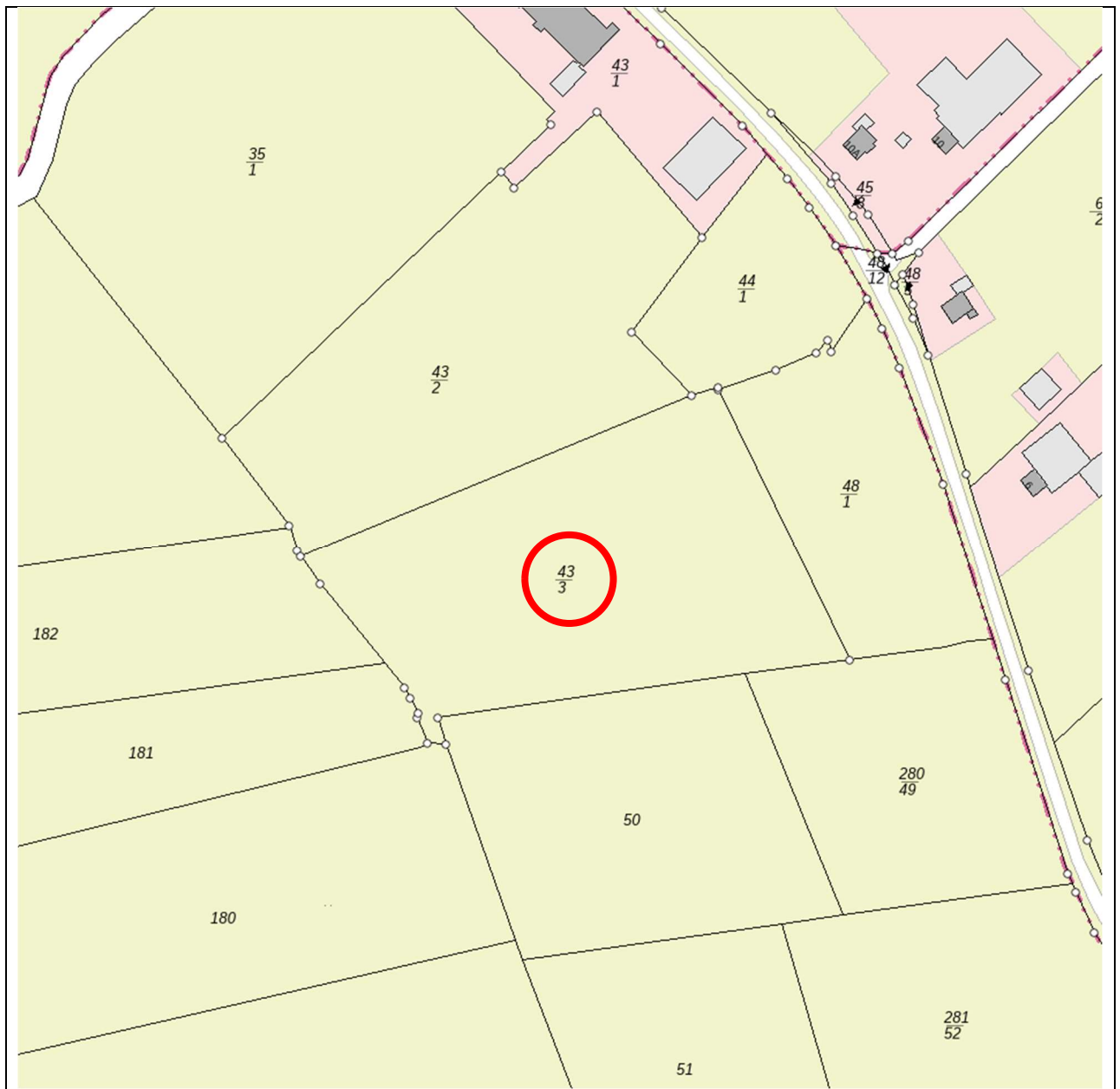
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 25.180 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 120 m (Grundstücksbreite) x 210 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt (Flurstück 43/3) handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die gemäß SLA Angabe (Anmeldung Förderung) als Grünland genutzt wird.



Luftbild



Ansicht von Nordosten (16.09.2025)



Ansicht von Südosten (16.09.2025)

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag über das östlich belegende Flurstück 48/1 erschlossen, welches wiederum über die Straße „Werdumer Altendeich“ erschlossen wird.

Eine eigenständige öffentliche Erschließung liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor.

Bei der Straße „Werdumer Altendeich“ handelt es sich um eine zweispurige Kreisstraße ohne Rad- / Fußweg sowie ohne Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

Öffentliche Zuwegung

Dem Gutachterausschuss lagen keine Informationen über eine rechtlich gesicherte Zufahrt zum Wertermittlungsobjekt vor. Derzeit existiert eine Zufahrt über das Nachbargrundstück (Flurstück 48/1), die jedoch nicht durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch oder durch eine Baulast rechtlich gesichert ist.

Nachfolgend unterstellt der Gutachterausschuss, dass die erforderliche Zufahrt über ein Notwegerecht gemäß §918 BGB erfolgen wird.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

In der Liegenschaftskarte mit den Ergebnissen der Bodenschätzung wird 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 Angaben der vorliegenden Schätzungsergebnisse des Grünlandschätzungsrahmens bedeuten im Einzelnen:

Grünlandschätzungsrahmen

- | | | |
|---------|---|---|
| Lehm | = | Bodenart: Lehm
Die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemeinschaften. |
| I | = | 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 Jahrestemperatur an. Sie wird in vier Stufen unterschieden. Die Klimastufe a besagt, dass die durchschnittliche Jahrestemperatur 8 °C und mehr beträgt. Bei der Klimastufe d beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 5,6 °C und weniger. |
| 2 | = | Wasserstufe
Die Wasserstufe unterscheidet man auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens. Es werden fünf Stufen unterschieden, wobei die Stufe 1 die günstigsten Wasserverhältnisse kennzeichnet und die Stufe 5 die ungünstigsten Wasserverhältnisse. Bei den Wasserstufen werden besonders trockene Lagen in den Stufen 4- und 5- durch ein Minuszeichen gekennzeichnet. |
| 67 / 67 | = | 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 100 ergeben. |

Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Grünland mit Lehmboden, günstiger Bodenstufe (I), eher günstiger Wasserstufe (2) und 67/67 Wertzahlen. Die Bodenschätzungsergebnisse sind der Anlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) zu entnehmen.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von normalen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Dem Gutachterausschuss liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Werdum liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ / „unbeplante Fläche“ dargestellt ist.

Da für den Bereich des Wertermittlungsobjektes weder ein Bebauungsplan vorliegt noch der Bereich als Innenbereich (§34 BauGB) einzustufen ist, handelt es sich um den unbeplanten Außenbereich.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Wittmund (Grundbuchamt) vom 11.06.2025 lediglich ein Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Pachtrechtliche Bindungen

Es besteht ein Pachtverhältnisse mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Der Pachtvertrag lag dem Gutachterausschuss nicht vor.

Name des Pächters:	<i>s. Begleitschreiben</i>
Beginn Pachtverhältnis:	unbekannt
Laufzeit:	unbefristet
Pachtfläche:	25.180 m ²
Nutzung:	Grünland
Jahrespacht:	1.500 €
Pachtpreis je ha:	600 €/ha

Hinweis: Die vorstehenden Angaben der Tabelle basieren auf den Angaben der Eigentümerin.

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.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

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.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „landwirtschaftliche Fläche“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 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.

3.1.3 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 S. 3634 ff.) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom September 2023

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 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.

3.2.2 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 Werteinfluss 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.

3.2.3 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 der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich 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.

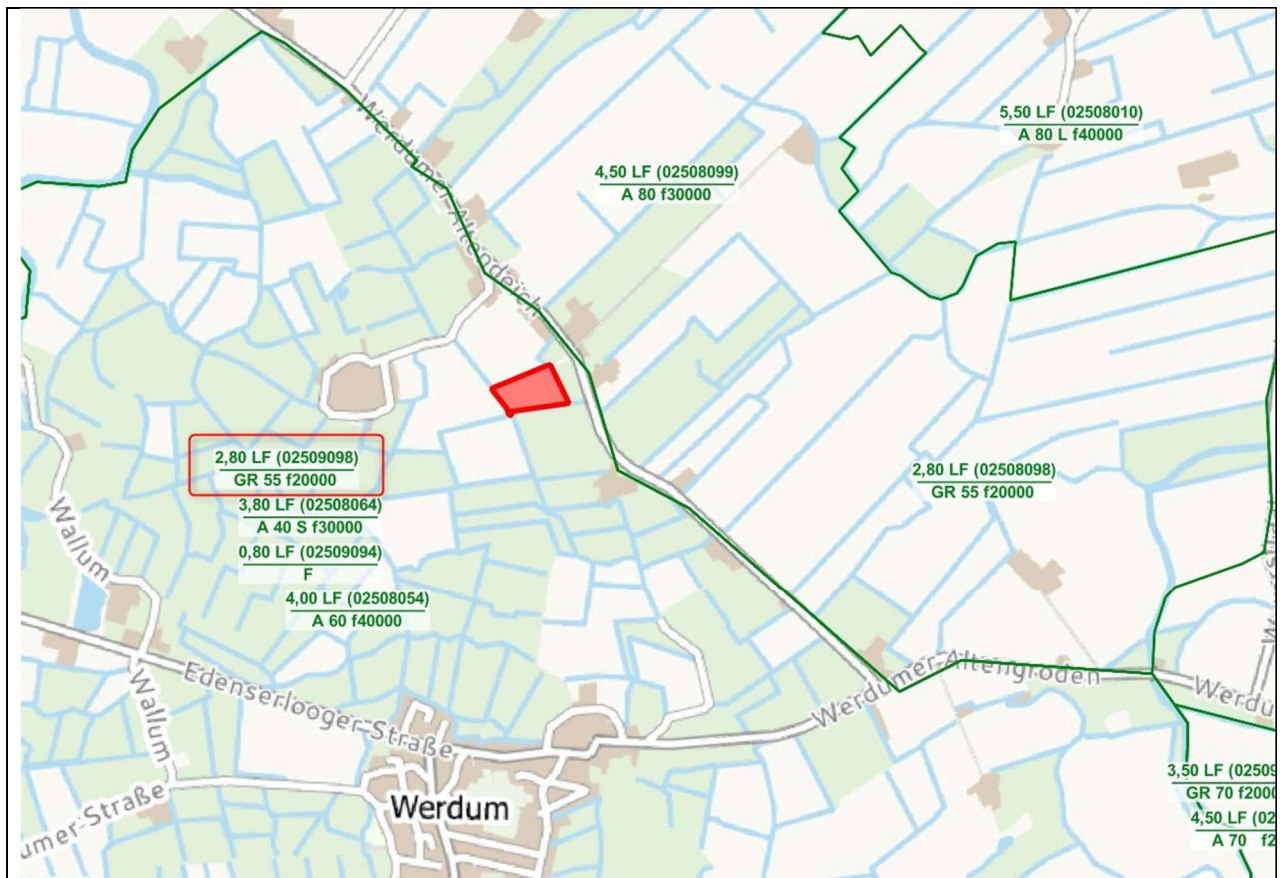
3.3 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel 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.

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.

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für Grünland mit Sandboden von **2,80 €/m²** ermittelt. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit einer Grünlandzahl von 55 und einer Grundstücksgröße von 2 ha beschrieben.

Die wertrelevanten Abweichungen in den angegebenen Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks vom Wertermittlungsobjekt sind noch zu berücksichtigen. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) benutzt.

Zur Anpassung an die Grundstücksfläche und an die Wertzahl sind folgende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht worden:

Umrechnungskoeffizient Flächengröße	0,75 ha	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	≥ 5 ha
bei Ackerland	0,93	0,96	1,00	1,04	1,06	1,08
bei Grünland	0,93	0,95	1,00	1,02	1,04	1,06

Umrechnungskoeffizient Wertzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
bei Ackerland	0,94	0,95	0,97	1,00	1,05	1,13	1,23	1,36
bei Grünland	0,79	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

Hinsichtlich der aktuellen Preisentwicklung geht der Gutachterausschuss von der mittleren Preisentwicklung der letzten 3 Jahre (+4 %) aus.

Die Anpassungen des Bodenrichtwerts (BRW) auf die Merkmale des Wertermittlungsobjekts (WEO) und den Wertermittlungsstichtag ergeben sich dann wie folgt:

Bodenrichtwert (BRW)	2,80 €/m ²	
Grundstücksfläche (UK)		
Wertermittlungsobjekt	1,01	Quotient 1
Bodenrichtwertzone	1,00	1,01
Bodengüte (UK)		
Wertermittlungsobjekt	1,12	Quotient 2
Bodenrichtwertzone	1,05	1,07
angepasster Bodenrichtwert	$BRW \times (\text{Quotient 1} + \text{Quotient 2} - 1)$	
		3,02 €/m²

Preisentwicklung	Stichtag	Index
Bodenrichtwert	01.01.2025	114
Wertermittlungsstichtag	16.09.2025	116
Anpassung auf den Stichtag		2%
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	angepasster Bodenrichtwert x (Index 2 / Index 1)	
		3,07 €/m²

Damit ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert in Höhe von **3,07 €/m²**

3.3.2 Vergleichswerte

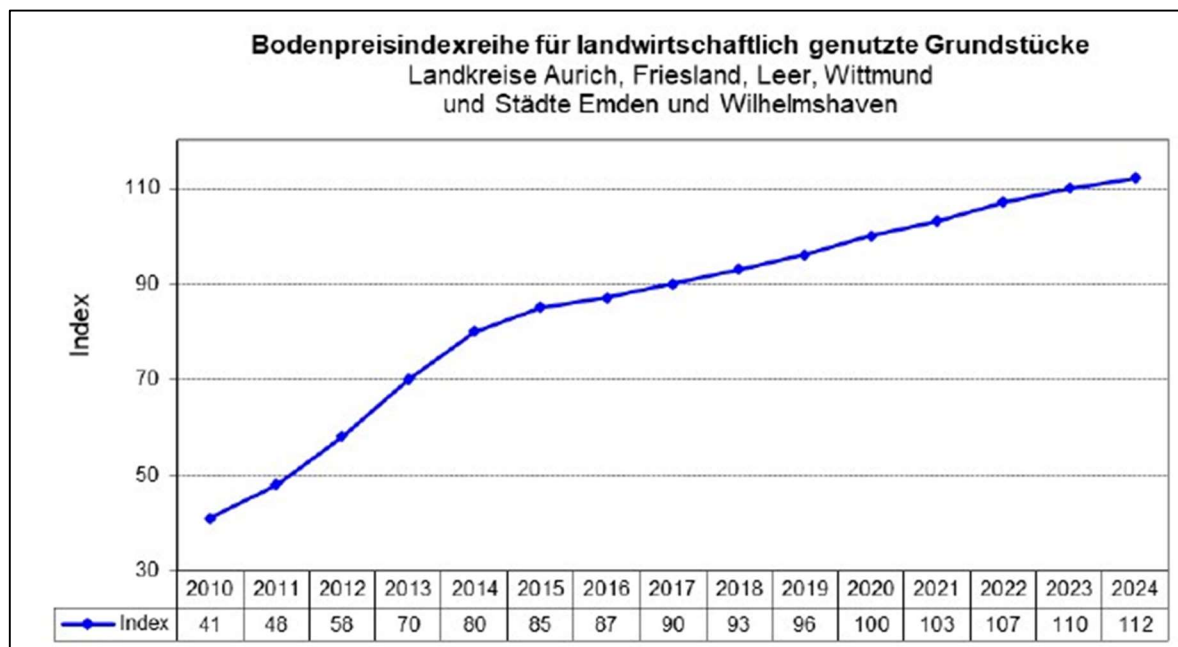
Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Im Radius von 5 km um das Wertermittlungsobjekt wurde nach Vergleichsobjekten selektiert. Die Stichprobe lässt wie folgt beschreiben:

Elem. Nr.	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
201	Datum des Vertrages	>01.01.2020	
205	Anlass des Eigentumsübergangs	1 # 8	1 = Kauf 8 = Flurbereinigung
217	Entstehung des Kaufpreises	0 # 3	0 = unverändert 3 = Neben-/Sachleistung
2201	Ungew. Verhältnisse -Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	320	320 = Grundstück für Grünlandnutzung
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand -Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	>5000	
Anzahl der Kriterien=		9	
Anzahl der Kauffälle=		8	

Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Wertzahl	Kaufpreis / Fläche
		ha		€/m ²
WEO	Sep 25	2,5	67	
1	Mrz 20	7,3 ha	64	2,69 €/m ²
2	Mai 20	0,8 ha	62	2,00 €/m ²
3	Jul 20	1,8 ha	66	2,70 €/m ²
4	Sep 20	3,9 ha	81	3,50 €/m ²
5	Feb 21	6,2 ha	60	3,30 €/m ²
6	Feb 22	1,3 ha	75	3,72 €/m ²
7	Mai 22	2,1 ha	58	3,10 €/m ²
8	Jan 23	1,1 ha	49	2,20 €/m ²
Mittelwert:	Apr 21	3,1 ha	64	2,90 €/m ²

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) benutzt. Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für landwirtschaftliche Flächen, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, berücksichtigt. Hinsichtlich der aktuellen Preisentwicklung geht der Gutachterausschuss von der mittleren Preisentwicklung der letzten 3 Jahre (+4 %) aus.



Umrechnungskoeffizient Flächengröße	0,75 ha	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	≥ 5 ha
bei Ackerland	0,93	0,96	1,00	1,04	1,06	1,08
bei Grünland	0,93	0,95	1,00	1,02	1,04	1,06

Umrechnungskoeffizient Wertzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
bei Ackerland	0,94	0,95	0,97	1,00	1,05	1,13	1,23	1,36
bei Grünland	0,79	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

Die Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts und die Ermittlung der Vergleichspreise ergeben sich danach wie folgt:

		Index / Umrechnungskoeffizienten			
Nr.	Kaufpreis / Fläche	Index	Fläche	Wertzahl	Vergleichs- preis
	€/m ²		ha		€/m ²
WEO		116	1,01	1,12	
1	2,69 €/m ²	96	1,06	1,13	3,12 €/m ²
2	2,00 €/m ²	96	0,93	1,13	2,58 €/m ²
3	2,70 €/m ²	100	0,99	1,12	3,19 €/m ²
4	3,50 €/m ²	101	1,04	1,18	3,75 €/m ²
5	3,30 €/m ²	102	1,06	1,13	3,58 €/m ²
6	3,72 €/m ²	105	0,97	1,14	4,20 €/m ²
7	3,10 €/m ²	106	1,00	1,10	3,48 €/m ²
8	2,20 €/m ²	109	0,95	0,99	2,79 €/m ²
Mittelwert:		102	1,00	1,12	3,34 €/m ²

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Damit ergibt sich der mittlere Vergleichswert zu 3,34 €/m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage der zum Stichtag aktuellen örtlichen Vergleichspreise sowie des Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert für Grünlandflächen mit Lehm Böden und 65er Wertzahl und 2,5 ha Fläche zum Wertermittlungsstichtag von **3,20 €/m²** ab.

Das Wertermittlungsobjekt weist im Vergleich zum mittlerem Vergleichsgrundstück bzw. zum Bodenrichtwertgrundstück einige Abweichungen bzw. Besonderheiten auf, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten Besonderheiten zu berücksichtigen:

- die fehlende Erschließung (wertmindernd)
- die leicht unregelmäßige Grundstücksform (wertmindernd)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten insgesamt mit einem **Abschlag** in Höhe von **5 %** (Faktor 0,95) sachgerecht berücksichtigt. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert des Gesamtobjekts ergibt sich somit zu

$$3,20 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 25.180 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{76.500 \text{ €/m}^2}.$$

3.4 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV 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 Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle und einen aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses 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, für das Wertermittlungsobjekt Gemeinde Werdum, Gemarkung Werdum, Flur 17, Flurstück 43/3 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.09.2025 mit

76.500 €

(in Worten: sechsundsiebzigtausendfünfhundert Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 16.09.2025

Raveling	Gossel	Heyken
Gutachter	stellv. Vorsitzender	Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Aurich**

Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich
Telefon: 04941 - 176 584, Fax: 04941 - 176 596
E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de

Aurich, den 23.09.2025

(Mencke-Damm)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

Anita Behrends
Hilbers Kamp 13 b
26125 Oldenburg

Manfred Behrends
Werdumer Altendeich 6
26427 Werdum

Anlagen zum Gutachten

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Werdum (03462017)
Gemarkung:	Werdum (0240)
Flur:	17
Flurstück:	43/3
Jahr der Entstehung:	1992
Lage:	Binnenland (0240017001)
Fläche:	25.180 m ²

Tatsächliche Nutzung

25.180 m² Grünland (43001 1020)

Bodenschätzung

25.180 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 67, Grünlandzahl 67, EMZ 16871

Gesamtertragsmesszahl: 16.871

Weitere Angaben

Deichgebiet D0180 - Deichacht Esens- Harlingerland

Unterhaltungsverbandsgebiet V0901 - UHV Sielacht Esens

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.