



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund  
Telefon: 04462 - 9471 12, Fax: 04462 - 9471 10  
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

# Gutachten über den Verkehrswert



**Gemeinde und Gemarkung Friedeburg**  
**Flur 11, Flurstück 115/5 und Flur 4, Flurstück 24/5**



**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:

Gemeinde:	Friedeburg	
Gemarkung:	Friedeburg	
Flur:	11	4
Flurstücke:	115/5	24/5
Flächen:	433 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	440 m <sup>2</sup>	
Grundbuchbezirk:	Friedeburg	
Grundbuchblatt:	1108, lfd. Nr. 1	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:   xxx  
Gutachter:       xxx  
Gutachter:       xxx

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.02.2025 einen Verkehrswert (Marktwert) von

**440 €** (= 1,00 €/m<sup>2</sup>)

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Nutzung	7
2.2.2	Erschließungszustand	7
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
2.2.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.3	Rechte und Belastungen	9
2.4	Künftige Entwicklungen	10
2.5	Entwicklungszustand	10
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>11</b>
3.1	Grundlagen	11
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	11
3.1.2	Kaufpreissammlung	11
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	11
3.1.4	Literatur	11
3.2	Wertermittlungsverfahren	12
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	12
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	12
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
3.3	Bodenwert	13
3.4	Verkehrswert	14
<b>Anlagen zum Gutachten</b>		<b>16</b>
Merkblatt Gutachterausschuss		16

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 16 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang:	07.02.2023
Anlass der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 28/24
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	18.02.2025

### 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 unbebaute Fläche handelt, bleiben diese Fragen zumeist unbeantwortet. Lediglich die Frage zu einem möglichen Pachtverhältnis kann beantwortet werden: Es ist kein Pachtverhältnis bekannt geworden.

### 1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; 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 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 18.02.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, 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 Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (18.02.2025).

## **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 verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Schadstoffbelastung vorgenommen. 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
- Gutachten des Gutachterausschusses von 2022 und 2023 (Az. 025 W1 9/2022 und 025 W1 6/2023)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

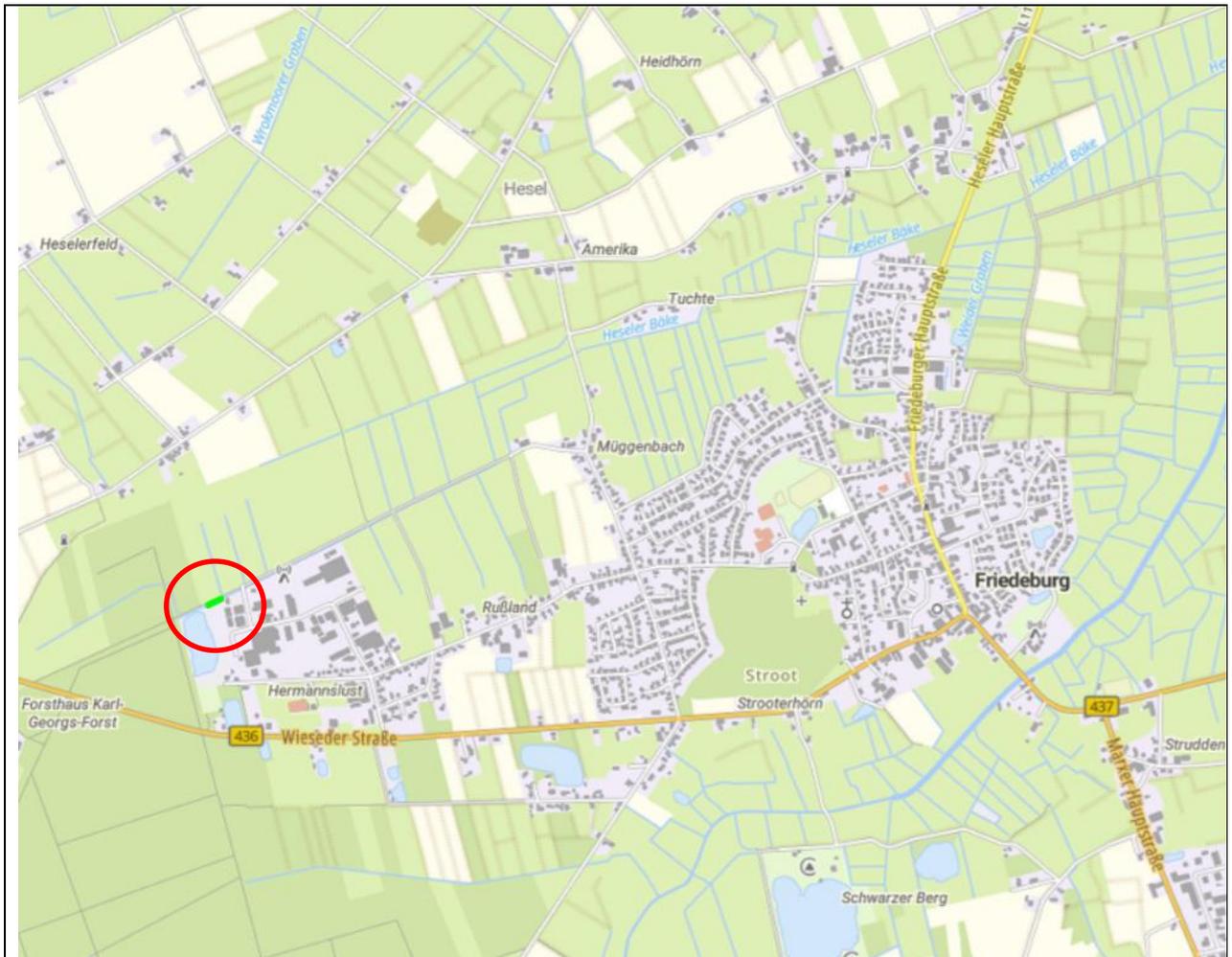
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das unbebaute Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Friedeburg nördlich des Gewerbegebietes „Industriestraße“. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Friedeburg beträgt ca. 2 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2022  LGLN

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

### 2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Bundesstraße 436, welche von Wiesmoor im Südwesten nach Sande im Nordosten verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Sande auf die A29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 14 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Wittmund und Sande.

### 2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Friedeburg handelt es sich nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind tlw. in Friedeburg vorhanden. In Friedeburg gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Wittmund und Sande.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Nutzung

Das Flurstück 115/5 ist nach Angabe des Liegenschaftskatasters eine Teilfläche des Bachs „Heseler Bäke“. Das Flurstück stellt sich als Grabenfläche und dessen südlichen Randbereich dar. An der Grabenoberkante verläuft ein Gehölzstreifen. Das kleine Flurstück 24/5 liegt unmittelbar angrenzend und wird gemäß Liegenschaftskataster als Wegefläche genutzt. Das Flurstück 24/5 liegt im Randbereich der Grabenfläche und ist diesem faktisch zuzuordnen.

#### Fotos



Ansicht von Nordosten (18.02.2025)



Ansicht von Nordosten (18.02.2025)

### 2.2.2 Erschließungszustand

Das bebaute Wertermittlungsobjekt wird durch den unbefestigten Weg „Müggenbach“ erschlossen, welcher unmittelbar nördlich entlang verläuft.

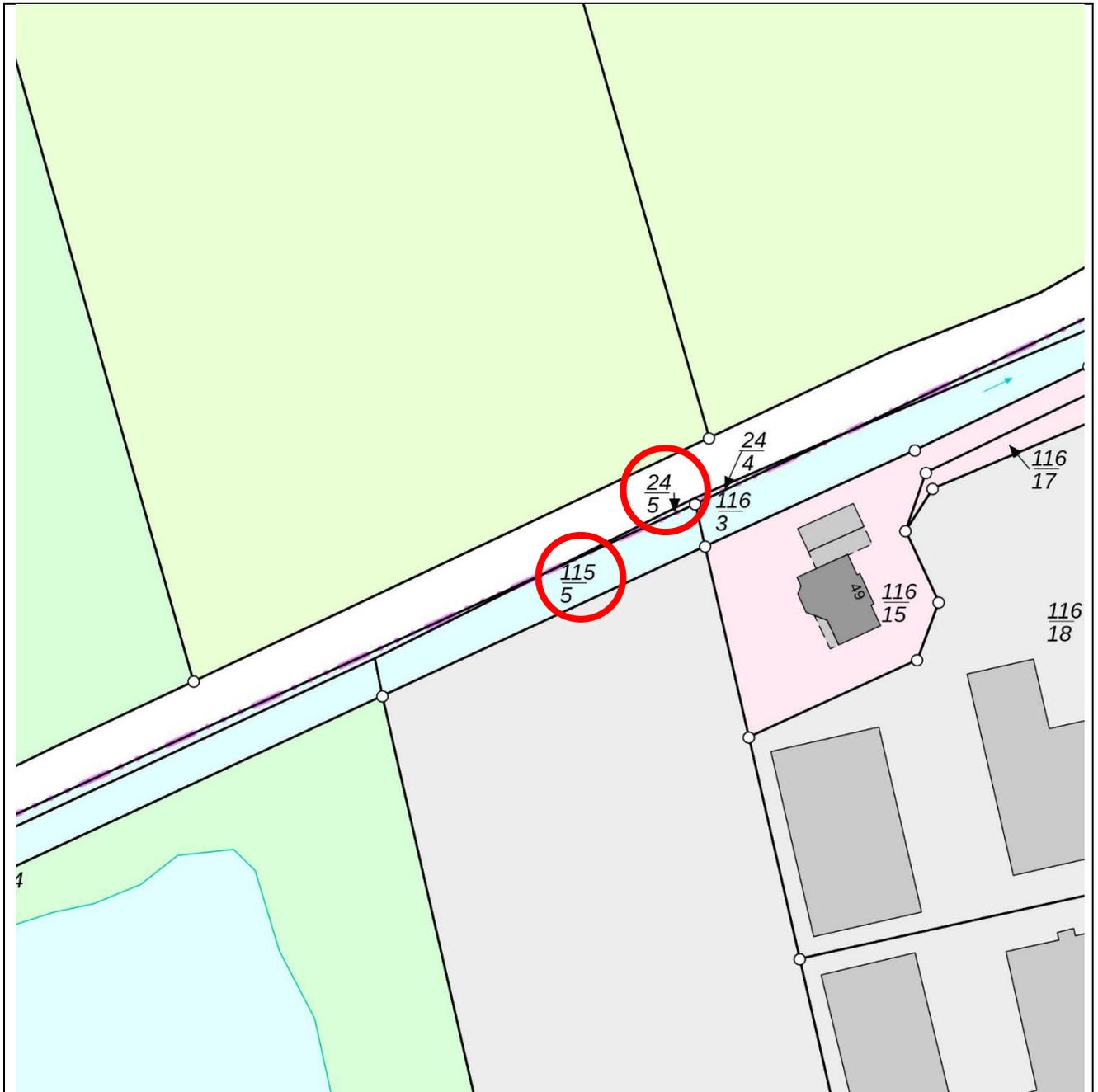
### 2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Als Grabenfläche ist das Grundstück weitgehend uneben. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

## 2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Flurstück 115/5 ist 433 m<sup>2</sup> groß. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 57 m (Grundstücksbreite) x 8 m (Grundstückstiefe). Das Flurstück 24/5 ist 7 m<sup>2</sup> groß. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 7 m (Grundstücksbreite) x 1 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

**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 Friedeburg liegen die zu bewertenden Flurstücke in einem Gebiet, das als Gewerbegebiet dargestellt ist. Die Flurstücke 115/5 und 24/5 liegen nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Sie sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

**2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend. Für das Wertermittlungsobjekt als Grabenfläche fallen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz an.

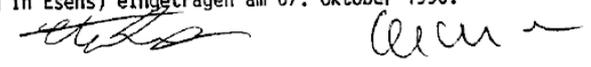
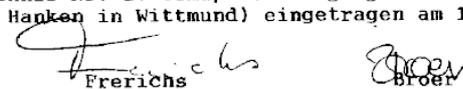
**2.3.3 Rechte und Belastungen**

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 17.01.2022 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Friedeburg	Blatt 1108	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1-5	gelöscht			
6	6	Auf Flurstück 112/4 der Flur 2: Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 115/2 der Flur 2 von Friedeburg. Das Recht ist im Grundbuch von Friedeburg Band 10 Blatt 343 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 2 vermerkt. Unter Bezugnahme auf die *Bewilligung vom 18. September 1958 eingetragen am 05. November 1958 und umgeschrieben am 31. August 1989. *Eintragungs-		
7	gelöscht	<i>U. d. v. g.</i> <i>Kell. 079</i>		
8	1	Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 4 der Flur 4 von Friedeburg. Das Recht ist im Grundbuch von Friedeburg Band VI Blatt 209 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 13 vermerkt. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 30. September 1958 eingetragen am 06. November 1958 und umgeschrieben am 31. August 1989.		
		<i>U. d. v. g.</i> <i>Kell. 079</i>		
9-12	gelöscht			
13	6	Nur lastend auf dem Flurstück 112/6 der Flur 11: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt, daß die Gemeinde Friedeburg berechtigt ist, eine Druckrohrleitung zu verlegen, die Anlage zu unterhalten und das Grundstück zur Ausführung <del>der</del> dieser Arbeiten zu betreten und zu befahren. Die Ausübung dieser Dienstbarkeit darf Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04. April 1989 eingetragen am 31. August 1989, umgeschrieben am 31. August 1989.		
		<i>U. d. v. g.</i> <i>Kell. 079</i>		

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Friedeburg	Blatt 1108	2 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
15	1, 6	Bedingte Reallast für eine Rente von monatlich 1.000,-- DM mit Wertsicherungsklausel für Helga Eden geb. Fokken, geb. am 30.03.1949, Friedeburg. Vorbehalten ist der Vorrang für weiter einzutragende Grundschulden bis zu einer Gesamthöhe von 300.000,-- DM nebst bis zu 15 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 5 % des Grundschuldbetrages. Zur Löschung des Rechtes genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.05.1996 (UR Nr. 326/1996 des Notars Alfons Nieberg in Esens) eingetragen am 07. Oktober 1996. 		
16	6	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 1617 Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 27.8.1998/3.2.1999 (UR 598/98, 78/99, Notar Hanken in Wittmund) eingetragen am 18.03.1999. 		

Die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### 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“.

Die Flurstücke 115/5 und 24/5 stellen als Gewässer- bzw. Gewässerrandflächen eine „sonstige Fläche“ dar.

### **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, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
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 nur 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 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.

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.

Bei den beiden Flurstücken 115/5 und 24/5 mit einer Größe von 440 m<sup>2</sup> handelt es sich nach Einordnung des Gutachterausschusses um Graben- und Gehölzflächen, welche hinsichtlich des Wertniveaus den Geringstlandflächen zuzuordnen sind. Eine wirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben.

Der Bodenrichtwert für Geringstland wurde vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 mit **1,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt. Dieses Wertniveau hält der Gutachterausschuss auch im vorliegenden Fall für angemessen.

Der Gesamtbodenwert ergibt sich mit einer Fläche von 440 m<sup>2</sup> somit zu **440 €/m<sup>2</sup>**.

### 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 Vergleichswert durch 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 des Grundstücks **Grundbuchblatt 1108, lfd. Nr. 1** (Flurstücke 115/5 und 24/5) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.02.2025, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

**440,- €**

(in Worten: vierhundertvierzig Euro)

ermittelt.

Friedeburg, den 18.02.2025

xxxx

xxxx

xxxx

---

Gutachter

Vorsitzender

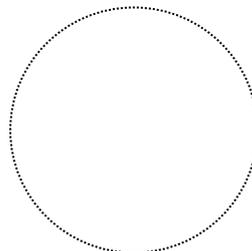
Gutachter

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**

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund  
Telefon: 04462 - 9471 12 Fax: 04462- 9471 10  
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Wittmund, den 19.02.2025




---

(xxxx)

**Ausfertigungen:**

1. Auftraggeber:

Amtsgericht Wittmund  
Am Markt 11  
26409 Wittmund

## **Anlagen zum Gutachten**

### **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.