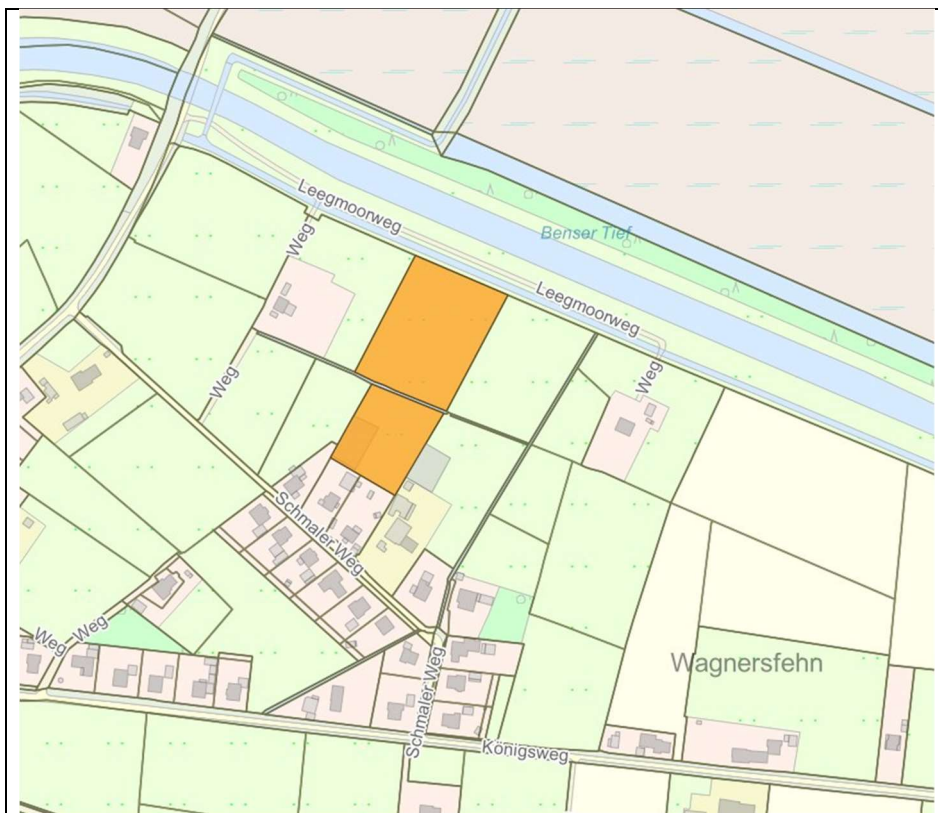




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

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

# Gutachten über den Verkehrswert



**Moorweg, Gemarkung Moorweg  
Flur 9, Flurstücke 58/3 und 54/4**



**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:	Moorweg
Lagebezeichnung:	Wagnersfehn / Schmalter Weg
Gemarkung:	Moorweg
Flur:	9
Flurstücke:	58/3 und 54/4 jeweils zu1/4
Gesamtfläche:	11.199 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Moorweg
Grundbuchblatt:	960, 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  $\frac{1}{4}$  Miteigentumsanteils des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.09.2025 mit

**5.500 €**

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	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
<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	Grundstücksgröße und –zuschnitt	7
2.2.2	Nutzung	8
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>15</b>
3.1	Grundlagen	15
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	15
3.1.2	Kaufpreissammlung	15
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
3.1.4	Literatur	15
3.2	Wertermittlungsverfahren	16
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	16
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	16
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
3.3	Bodenwert	17
3.3.1	Bodenrichtwerte	18
3.3.2	Vergleichswerte	20
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	25
3.4	Verkehrswert (Gesamtobjekt)	26
3.5	Verkehrswert des ¼ Miteigentumsanteils	26
<b>Anlagen zum Gutachten</b>		<b>29</b>
Merkblatt Gutachterausschuss		31

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 31 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang:	15.07.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	31 K 29/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Es existiert eine öffentliche Zuwegung zum Wertermittlungsobjekt.
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.

Der Gutachterausschuss kann nicht abschließend beurteilen, ob hinsichtlich des Wertermittlungsobjekts ein Pachtverhältnis besteht. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung lagen dem Gutachterausschuss keine weitergehenden Informationen oder Unterlagen vor, aus denen sich das Bestehen oder Nichtbestehen eines Pachtverhältnisses eindeutig ableiten ließe. Mangels entsprechender Angaben oder Nachweise war es dem Gutachterausschuss daher nicht möglich, zu dieser Fragestellung eine abschließende Aussage zu treffen

### **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urnehmerschutz; 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 16.09.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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.

### **1.5 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 maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (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

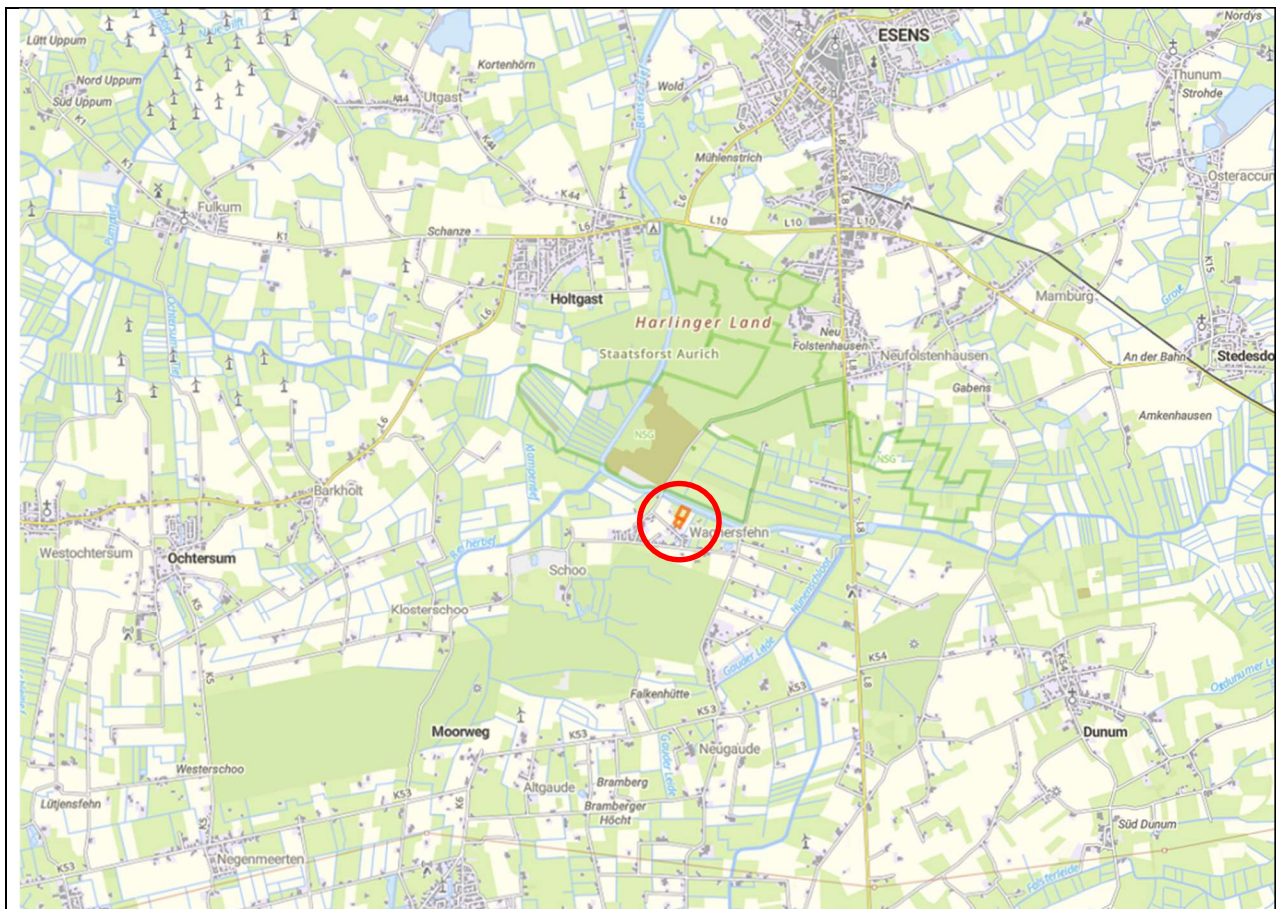
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Moorweg in unmittelbarer Nähe zur Straße „Schmaler Weg“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Esens (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 6,5 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

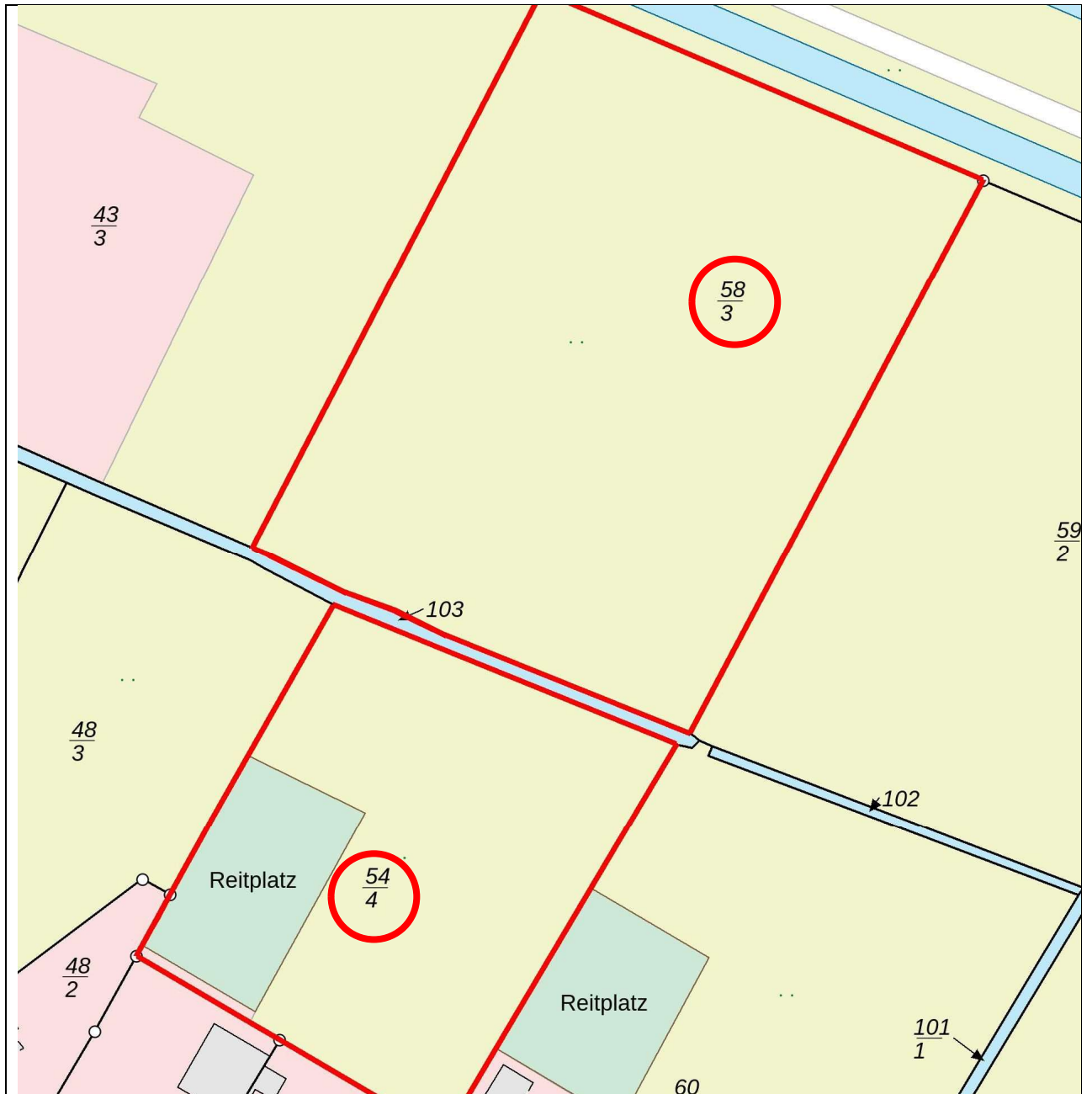
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 11.199 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 65 m (Grundstücksbreite) x 165 m (Grundstückstiefe). Bei der Ableitung der Maße wurde das mittlere Flurstück 103 (nicht Gegenstand des Wertermittlungsobjekts) nicht berücksichtigt.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Bei dem südlich belegenen Flurstück 54/4 (3.895 m<sup>2</sup>) handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche überwiegend als Grünland genutzt werden. Im südwestlichen Bereich des Flurstücks werden ca. 750 m<sup>2</sup> als Reitplatz genutzt.

Das nördlich belegende Flurstück 58/3 (7.304 m<sup>2</sup>) handelt es sich ebenfalls um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche als Grünland genutzt werden.



Luftbild



Reitplatz (16.09.2025)



Ansicht von Süden (16.09.2025)

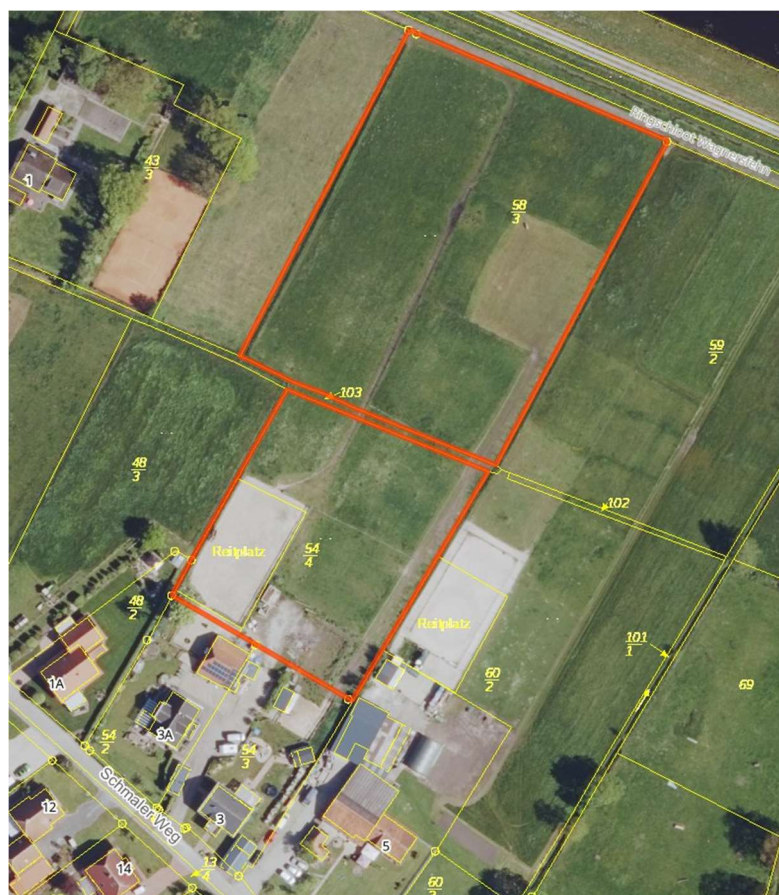


Ansicht von Norden (16.09.2025)

### 2.2.3 Erschließungszustand

Das Flurstück 54/4 verfügt über keine öffentliche Erschließung. Die derzeitige Erschließung erfolgt über das südlich belegene Flurstück 54/3.

Das Flurstück 58/3 (nördl. belegen) wird wiederum über die Flurstücke 54/3, 54/4 und 103 erschlossen.



Bei dem mittig belegenen Flurstück 103 handelt es sich lt. Angaben des Liegenschaftskataster um ein Gewässer III. Ordnung. In der Örtlichkeit ist kein Gewässer erkennbar. Die Eigentumsverhältnisse bei dem Flurstück 103 sind nicht geklärt.

Das Flurstück 54/3 wird durch die Straße „Schmaler Weg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige gepflasterte Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg.

### Zuwegung

Dem Gutachterausschuss lagen keine Informationen für eine rechtlich gesicherte Zufahrt zum Wertermittlungsobjekt vor. Eine Grunddienstbarkeit oder eine Baulast zu Gunsten des Wertermittlungsobjekt, welches die Erschließung sichert, lag dem Gutachterausschuss nicht vor. 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 Ackerschätzungsrahmens bedeuten im Einzelnen:

### Ackerschätzungsrahmen

- S = **Bodenart:** Sand  
Die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemeinschaften.
- 3 = **Zustandsstufe**  
Die Zahl kennzeichnet die Zustandsstufe, die nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrund der Böden in 7 Stufen unterteilt ist, wobei die Stufe 1 den günstigsten und die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand darstellt.
- D = **Entstehungsart:** Diluvialboden  
Die Gliederung der mineralischen Bodengruppen wurde nach den mechanischen Kräften vorgenommen, die die Entstehung der landwirtschaftlichen Kulturböden in der Hauptsache bewirkt haben, nämlich die bewegenden Kräfte Eis, Wasser, Wind und ferner die unmittelbare Verwitterung an Ort und Stelle.
- 27 / 30 = **Wertzahlen (Bodenzahl / Ackerzahl)**  
Die Bodenzahlen im Bereich 7 - 100 sind Reinertragsverhältniszahlen im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den Boden mit der höchsten Ertragsfähigkeit. 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 die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Hierbei können sich Ackerzahlen von 1 bis etwa 120 ergeben.

Die Bodenschätzung für das Wertermittlungsobjekt enthält gemäß Liegenschaftsnachweis die folgenden Ergebnisse:

### Flurstück 54/4

#### **Bodenschätzung**

3.857 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sand (S), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 25, Ackerzahl 28, EMZ 1080

Gesamtertragsmesszahl: 1.080

---

## Flurstück 58/3

### **Bodenschätzung**

7.304 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sand (S), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 25, Ackerzahl 28, EMZ 2045

Gesamtertragsmesszahl: 2.045

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 Samtgemeinde Esens liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ 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 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Wittmund (Grundbuchamt) vom 02.06.2025 folgende Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Moorweg	Blatt 960	Bogen 1
Abteilung II				
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
3	1	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.2 : 3.3: Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für Petra Krull geb. Fehrmann, geb. am 05.06.1968. Gemäß Bewilligung vom 09.08.2011 (URNr. 65/11, Notar Lukas, Esens) eingetragen am 13.10.2011.  Hennersdorf		
5	1	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 29/25). Ingetragen am 02.06.2025.  Hanssen		

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### Pachtrechtliche Bindungen

Ob ein Pachtverhältnis besteht, kann vom Gutachterausschuss nicht abschließend beantwortet werden. Dem Gutachterausschuss lagen keine weiteren Informationen zum Wertermittlungsobjekt vor.

---

### Flurbereinigung

Die zu bewertenden Flurstücke sind in das Flurbereinigungsverfahren Nr. 2781 des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich einbezogen. Bei dem Verfahren handelt es sich nach vorliegenden Informationen des Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung um ein vereinfachtes Verfahren.

Verfahrensnummer:	2781
Verfahrensname:	MOORWEG
Verfahrensart:	§ 86 FlurbG
Verfahrensart (Bez.):	Vereinfachte Flurbereinigung
ArL-Nummer:	1
Gemeinde:	Moorweg
Verfahrensstand:	Plan nach § 41 FlurbG erfolgt
Anordnungsdatum:	14.06.2022

### 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, <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 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.

### **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 behandelt.

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 Indizes liegen ebenfalls vor.

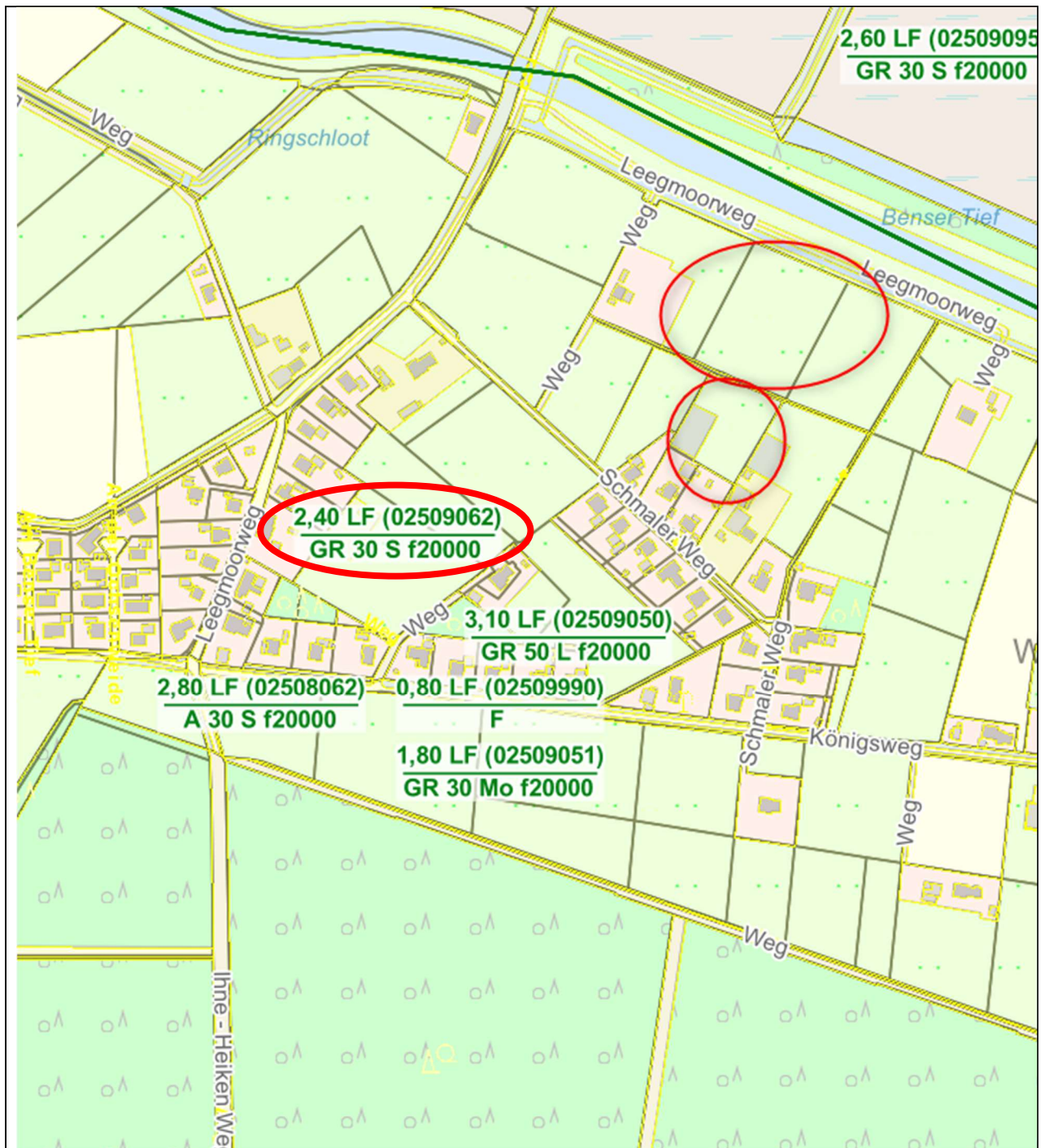
### **3.3 Bodenwert**

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 €/m<sup>2</sup>)



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 ermittelt. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind wie folgt beschrieben:

<b>landwirtschaftlicher Bodenrichtwert</b>	
Bodenrichtwertzone -Landwirtschaft-	02509062
BRW-Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	2,40 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksart	Grünland
Grundstücksmerkmal	GR 30 S f20000
Bodenart	Sand
Fläche	20.000 m <sup>2</sup>
Grünlandzahl	30

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](http://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:

<i>Bodenrichtwert (BRW)</i>	2,40 €/m <sup>2</sup>	
<i>Grundstücksfläche (UK)</i>		
Wertermittlungsobjekt	0,95	Quotient 1
Bodenrichtwertzone	1,00	0,95
<i>Bodengüte (UK)</i>		
Wertermittlungsobjekt	0,82	Quotient 2
Bodenrichtwertzone	0,86	0,95
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>BRW x (Quotient 1 + Quotient 2 - 1)</b>	<b>2,16 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Preisentwicklung</b>	Stichtag	Index
Bodenrichtwert	01.01.2025	114
Wertermittlungsstichtag	16.09.2025	116
Anpassung auf den Stichtag		2%
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>	angepasster BRW x (Index 2 / Index 1)	<b>2,20 €/m<sup>2</sup></b>

Damit ergibt sich der objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 2,20 €/m<sup>2</sup>

### 3.3.2 Vergleichswerte

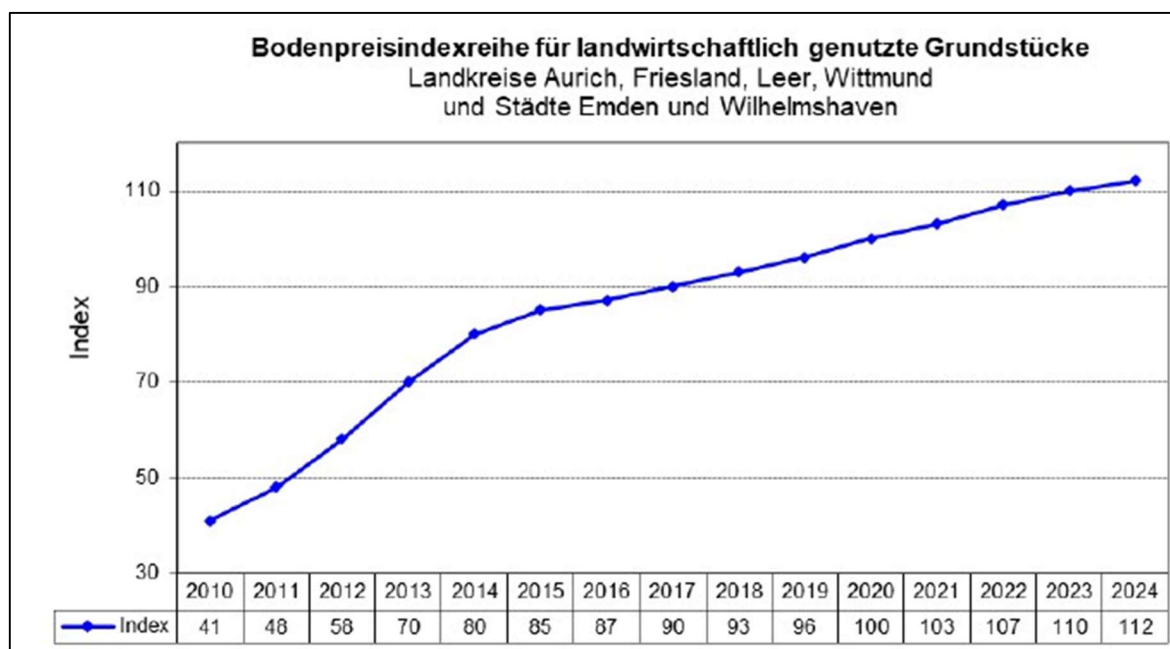
Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Im Radius von 5 km um das Wertermittlungsobjekt wurde nach Vergleichsobjekten selektiert.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

<b>Elem. Nr.</b>	<b>Elementname</b>	<b>Selektionsansatz</b>	<b>Entschlüsselung</b>
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
201	Datum des Vertrages	>01.01.2023	
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=	15	

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

Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Wertzahl	Kaufpreis / Fläche
		ha		€/m <sup>2</sup>
WEO	Sep 25	1,1	25	
1	Jan 23	1,0 ha	34	2,60 €/m <sup>2</sup>
2	Jan 23	3,0 ha	34	2,63 €/m <sup>2</sup>
3	Feb 23	1,5 ha	29	2,00 €/m <sup>2</sup>
4	Feb 23	1,3 ha	48	1,16 €/m <sup>2</sup>
5	Sep 23	1,1 ha	30	2,10 €/m <sup>2</sup>
6	Nov 23	4,1 ha	34	2,43 €/m <sup>2</sup>
7	Nov 23	2,4 ha	51	5,00 €/m <sup>2</sup>
8	Feb 24	1,1 ha	30	2,39 €/m <sup>2</sup>
9	Feb 24	1,4 ha	30	1,26 €/m <sup>2</sup>
10	Mrz 24	1,4 ha	30	2,50 €/m <sup>2</sup>
11	Nov 24	3,8 ha	31	3,21 €/m <sup>2</sup>
12	Dez 24	1,0 ha	26	2,58 €/m <sup>2</sup>
13	Mrz 25	1,8 ha	48	2,05 €/m <sup>2</sup>
14	Jul 25	1,4 ha	28	1,83 €/m <sup>2</sup>
15	Jul 25	0,6 ha	28	0,87 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert:	Feb 24	1,8 ha	34	2,31 €/m <sup>2</sup>
Median:	Feb 24	1,4 ha	30	2,39 €/m <sup>2</sup>

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](http://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:

Nr.	Kaufpreis / Fläche	Index / Umrechnungskoeffizienten			Vergleichs- preis
		Index	Fläche	Wertzahl	
	€/m <sup>2</sup>		ha		€/m <sup>2</sup>
WEO		116	0,95	0,82	
1	2,60 €/m <sup>2</sup>	109	0,95	0,89	2,56 €/m <sup>2</sup>
2	2,63 €/m <sup>2</sup>	109	1,02	0,89	2,41 €/m <sup>2</sup>
3	2,00 €/m <sup>2</sup>	109	0,98	0,85	2,00 €/m <sup>2</sup>
4	1,16 €/m <sup>2</sup>	109	0,97	0,99	1,01 €/m <sup>2</sup>
5	2,10 €/m <sup>2</sup>	110	0,95	0,86	2,11 €/m <sup>2</sup>
6	2,43 €/m <sup>2</sup>	111	1,04	0,89	2,14 €/m <sup>2</sup>
7	5,00 €/m <sup>2</sup>	111	1,01	1,00	4,02 €/m <sup>2</sup>
8	2,39 €/m <sup>2</sup>	111	0,95	0,86	2,38 €/m <sup>2</sup>
9	1,26 €/m <sup>2</sup>	111	0,97	0,86	1,23 €/m <sup>2</sup>
10	2,50 €/m <sup>2</sup>	111	0,97	0,86	2,44 €/m <sup>2</sup>
11	3,21 €/m <sup>2</sup>	113	1,04	0,86	2,86 €/m <sup>2</sup>
12	2,58 €/m <sup>2</sup>	114	0,94	0,83	2,61 €/m <sup>2</sup>
13	2,05 €/m <sup>2</sup>	115	0,99	0,99	1,64 €/m <sup>2</sup>
14	1,83 €/m <sup>2</sup>	116	0,97	0,85	1,73 €/m <sup>2</sup>
15	0,87 €/m <sup>2</sup>	116	0,92	0,85	0,87 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert:		112	0,98	0,89	2,13 €/m <sup>2</sup>
Median:		111	0,97	0,86	2,14 €/m <sup>2</sup>

Der Kauffall Nr. 7 ist außerhalb der 1,5fachen Standardabweichung und wird somit nachfolgend nicht weiter berücksichtigt. Die bereinigten Vergleichspreise ergeben sich somit wie folgt:

Nr.	Kaufpreis / Fläche	Index / Umrechnungskoeffizienten			
		Index	Fläche	Wertzahl	Vergleichspreis
	€/m <sup>2</sup>		ha		€/m <sup>2</sup>
WEO		116	0,95	0,82	
1	2,60 €/m <sup>2</sup>	109	0,95	0,89	2,56 €/m <sup>2</sup>
2	2,63 €/m <sup>2</sup>	109	1,02	0,89	2,41 €/m <sup>2</sup>
3	2,00 €/m <sup>2</sup>	109	0,98	0,85	2,00 €/m <sup>2</sup>
4	1,16 €/m <sup>2</sup>	109	0,97	0,99	1,01 €/m <sup>2</sup>
5	2,10 €/m <sup>2</sup>	110	0,95	0,86	2,11 €/m <sup>2</sup>
6	2,43 €/m <sup>2</sup>	111	1,04	0,89	2,14 €/m <sup>2</sup>
8	2,39 €/m <sup>2</sup>	111	0,95	0,86	2,38 €/m <sup>2</sup>
9	1,26 €/m <sup>2</sup>	111	0,97	0,86	1,23 €/m <sup>2</sup>
10	2,50 €/m <sup>2</sup>	111	0,97	0,86	2,44 €/m <sup>2</sup>
11	3,21 €/m <sup>2</sup>	113	1,04	0,86	2,86 €/m <sup>2</sup>
12	2,58 €/m <sup>2</sup>	114	0,94	0,83	2,61 €/m <sup>2</sup>
13	2,05 €/m <sup>2</sup>	115	0,99	0,99	1,64 €/m <sup>2</sup>
14	1,83 €/m <sup>2</sup>	116	0,97	0,85	1,73 €/m <sup>2</sup>
15	0,87 €/m <sup>2</sup>	116	0,92	0,85	0,87 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert:		112	0,98	0,88	2,00 €/m <sup>2</sup>
Median:		111	0,97	0,86	2,12 €/m <sup>2</sup>

Der Median ist robuster als das arithmetische Mittel, da er gegenüber Ausreißern und extremen Einzelwerten unempfindlich ist und somit ein verlässlicheres Maß für die zentrale Tendenz einer Datenreihe darstellt.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Damit ergibt sich der mittlere Vergleichswert (Median) zu **2,12 €/m<sup>2</sup>**.

Die Vergleichspreise bestätigen damit den Bodenrichtwert.

### 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 Sandböden und 25er Wertzahl und 1 ha Fläche zum Wertermittlungstichtag von **2,20 €/m<sup>2</sup>** 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 Zerschneidung des Wertermittlungsobjekt durch das Flurstück 103 (wertmindernd)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten insgesamt mit einem **Abschlag** in Höhe von **5 %** (Faktor 0,95) sachgerecht berücksichtigt.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde der vorhandenen Reitplatz als Offenplatz klassifiziert. Gemäß den Erfahrungswerten des Gutachterausschusses wird für eine solche Anlage ein pauschaler Zeitwert von 2.500 € angesetzt. Dieser Wert berücksichtigt die typische Ausstattung und Nutzung des Reitplatzes ohne Überdachung.

Der Gesamtwert des Wertermittlungsobjekt, der den objektspezifisch angepassten Bodenwert sowie den Reitplatz beinhaltet, ergibt sich somit zu

$$(2,20 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 11.199 \text{ m}^2) + 2.500 \text{ €} = \mathbf{25.906 \text{ €}}.$$

### 3.4 Verkehrswert (Gesamtobjekt)

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert des Gesamtobjekts 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 Moorweg, Gemarkung Moorweg, Flur 9, Flurstück(e) 58/3 und 54/4 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.09.2025 mit

**25.900 €**

(in Worten: Zweiundfünfzigtausendneunhundert Euro)

ermittelt.

### 3.5 Verkehrswert des ¼ Miteigentumsanteils

Im Antrag wurde gefordert, den Verkehrswert eines ¼-Miteigentumsanteils zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass sich die Zwangsversteigerung nicht auf das gesamte Grundstück bezieht, sondern ausschließlich auf den genannten Anteil. Der Gutachterausschuss hat daher geprüft, wie sich der Verkehrswert verändert, wenn dieser nur auf einen Teil des Grundstücks – konkret den ¼-Miteigentumsanteil – bezogen ist.

Ein potenzieller Erwerber muss die bestehende Eigentumsstruktur akzeptieren und mögliche damit verbundene Einschränkungen hinnehmen. Entscheidungen über die Nutzung des Grundstücks, Änderungen der Rechtsform oder eine Beleihung erfordern die Zustimmung des Miteigentümers. Kommt es nach dem Erwerb zu keiner Einigung, bleibt als letzte Möglichkeit nur die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft – ein Verfahren, das mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Da vergleichbare Fälle auf dem Grundstücksmarkt selten sind, lässt sich der Einfluss dieses Nachteils nicht direkt aus der Kaufpreissammlung ableiten. Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage der Erfahrung des Gutachterausschusses, unter Berücksichtigung der Unsicherheiten für den Erwerber sowie der aktuellen Marktverhältnisse vor Ort. Nach eingehender Beratung hält der Ausschuss in diesem Fall einen Abschlag von 15 % (Faktor 0,85) für sachgerecht.

Der Verkehrswert des ¼ Miteigentumsanteils (Faktor 0,25) ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag somit zu

$25.900 \text{ €} \times 0,85 \times 0,25 = \text{rd. } 5.500 \text{ €}.$

(in Worten: fünftausendfünfhundert Euro)

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@lgl.niedersachsen.de

Aurich, den 23.09.2025

---

(Mencke-Damm)

**Ausfertigungen:**

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund  
Am Markt 11  
26409 Wittmund

2. Eigentümer zu  $\frac{1}{4}$  :

Michael Wattjes  
Schmaler Weg 3  
26427 Moorweg

3. Eigentümer zu  $\frac{1}{4}$  :

Svenja Wattjes  
Lieder Straße 33  
26844 Jemgum

4. Eigentümer zu  $\frac{1}{2}$  :

Michaela Wattjes  
Schmaler Weg 3a  
26427 Moorweg

## Anlagen zum Gutachten

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Moorweg (03462008)
Gemarkung:	Moorweg (0228)
Flur:	9
Flurstück:	58/3
Jahr der Entstehung:	1977
Lage:	Wagnersfehn (0228009002)
Fläche:	7.304 m <sup>2</sup>
<b>Tatsächliche Nutzung</b>	
	7.304 m <sup>2</sup> Grünland (43001 1020)
<b>Bodenschätzung</b>	
	7.304 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Sand (S), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 25, Ackerzahl 28, EMZ 2045
Gesamtertragsmesszahl:	2.045
<b>Weitere Angaben</b>	
Flurbereinigungsgesetz 2781 Moorweg - Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich	
Unterhaltungsverbandsgebiet V0901 - UHV Sielacht Esens	
Deichgebiet D0180 - Deichacht Esens- Harlingerland	

Gemeinde:	Moorweg (03462008)
Gemarkung:	Moorweg (0228)
Flur:	9
Flurstück:	54/4
Jahr der Entstehung:	2012
Lage:	Schmaler Weg (01553)
Fläche:	3.895 m <sup>2</sup>
<b>Tatsächliche Nutzung</b>	
3.857 m <sup>2</sup>	Grünland (43001 1020)
38 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche (41001) - Offen (1000)
<b>Bewertung</b>	
	38 m <sup>2</sup> Nutzungsart Hofstelle (NF)
<b>Bodenschätzung</b>	
3.857 m <sup>2</sup>	Ackerland (A), Sand (S), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 25, Ackerzahl 28, EMZ 1080
Gesamtertragsmesszahl:	1.080
<b>Weitere Angaben</b>	
Flurbereinigungsgesetz 2781 Moorweg - Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich	
Unterhaltungsverbandsgebiet V0901 - UHV Sielacht Esens	
Deichgebiet D0180 - Deichacht Esens- Harlingerland	

## **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.