

- 1.1.2 BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
- 1.1.3 AUFWUCHS UND AUFWUCHSSCHÄDEN

MITGLIED IM HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN  
UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. (HLBS)

Telefon 04968 330  
Mobil 01520 8989278  
Telefax 04968 286  
E-Mail info@sachverstaendiger-  
bussmann.de

Aschendorfer Straße 3, 26909 Neulehe

Datum: 02.07.2025  
AktZ.: 2025-7050  
AktZ. des Gerichts: 135 K 28/22

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)  
für eine unbebaute Ackerfläche  
in 26810 Westoverledingen an der Russenstraße

Foto 1



Teilflurstück 51 im rückwärtigen Grundstücks-  
Bereich

Foto 2



Teilflurstück 52/2 im vorderen Grundstücks-  
bereich entlang der Zufahrtsstraße

**Grundbuch** Völlen  
**Gemarkung** Flachsmeer  
**Bestandsverzeichnis** lfd. Nr. 1  
**Blatt** 3899

**Flur** 10  
**Flurstücke** 51 und 52/2

**Wertermittlungstichtag** 12.06.2025

**Qualitätstichtag** 12.06.2025

**Verkehrswert gemäß §§ 74 a  
Abs. 5, 85 a ZVG**

**155.500,00 €**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Umfang des Gutachtens:</b> .....	<b>3</b>
<b>Anzahl der Gutachtenseiten: 30</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Quellenverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
1.1. Literaturverzeichnis .....	3
1.2. Rechtsgrundlagen .....	3
1.3. Weitere Quellen .....	4
<b>2. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Grundbuchdaten</b> .....	<b>6</b>
3.1. Grundbuch von Völlen .....	6
<b>4. lfd. Nr. 1, Blatt 3899, Grundbuch von Völlen</b> .....	<b>7</b>
4.1. Makrolage .....	7
4.2. Mikrolage .....	7
4.3. Topographie .....	7
4.4. Erschließung .....	8
4.5. Amtliches .....	8
<b>5. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
5.1. Flurstück 51 und 52/2, Flur 10, Gemarkung Flachsmeer .....	9
<b>6. Bewertungsgrundsätze</b> .....	<b>10</b>
6.1. Methodisches Vorgehen .....	10
6.2. Bewertungsverfahren .....	11
6.3. Vergleichswertverfahren .....	11
<b>7. Bewertung der Ackerfläche</b> .....	<b>12</b>
7.1. Grundlagen zur Ermittlung der Vergleichswerte .....	12
7.1.1. Vergleichswertermittlung .....	13
7.1.1.1. Vergleichsobjekte und Anpassungen an das Bewertungsobjekt .....	13
7.1.1.2. Vergleichsobjekte und Berechnung des Vergleichswertes .....	21
7.1.2. Bodenwertermittlung .....	22
7.1.2.1. Objektspez. Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung .....	22
7.1.2.2. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung .....	22
<b>8. Verkehrswert gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG</b> .....	<b>23</b>
<b>9. Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>24</b>
9.1. Flurstücksnachweise .....	25
9.2. Liegenschaftskarte .....	29
9.3. Gebietskarte Flurbereinigung „Overledinger Moor“ .....	30

## Umfang des Gutachtens

### Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten:	23	
Anzahl der Anlagenseiten:	7	der insgesamt 3 Anlagen
Anzahl der Originalseiten:	30	
Anzahl der Exemplare:	3	Davon verbleibt 1 Exemplar beim Unterzeichner.

## 1. Quellenverzeichnis

### 1.1. Literaturverzeichnis

1. HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. (HLBS): Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen; HLBS-Verlag GmbH, 1. Auflage, laufend aktualisiert
2. KÖHNE, M. (2007): Landwirtschaftliche Taxationslehre; Ulmer Verlag, 4. Auflage
3. KLEIBER (2010): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Bundesanzeiger-Verlag, 6. Auflage
4. KLEIBER (2022): Marktwertermittlung nach ImmoWertV. Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021; Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage
5. KRÖLL, HAUSMANN, ROLF (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage, Werner Verlag, Köln

### 1.2. Rechtsgrundlagen

1. BECK-TEXTE im dtv(Hrsg.) (2019): Bürgerliches Gesetzbuch, 83. Auflage, dtv Verlagsgesellschaft
2. BMWSB (Hrsg.)(2021): Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
3. VW-RL(2014): Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichs- und des Bodenwerts (Vergleichswerttrichtlinie) 11. April

### 1.3. Weitere Quellen

1. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) RD Aurich. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Aurich: Auszug aus der Kaufpreissammlung für Ackerflächen in der Gemarkung Flachsmeer und Umgebung; Grundstücksmarktdaten (2025)
2. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) RD Aurich (Auszugsdatum 23.05.2025): Auszug aus Liegenschaftsbuch, Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 10, Flurstücke 51 und 52/2
3. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) RD Aurich (Auszugsdatum 23.05.2025): Auszüge aus Liegenschaftskarte, Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 10, Flurstücke 51 und 52/2
4. AMT FÜR REGIONALE LANDESENTWICKLUNG (ARL) WESER-EMS, AURICH, OLDERSUMER STRAÙE 48, 26603 AURICH, FLURBEREINIGUNGSBEHÖRDE: Telefonische Auskünfte zum Flurbereinigungsverfahren „Overledinger Moor“ am 18.06.2025

## 2. Allgemeine Angaben

**Auftraggeber** Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

<b>Auftrag vom</b>	05.05.2025
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Verkehrswertermittlung gemäß §§ 74a Abs. 5, 85a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) im Rahmen einer Zwangsversteigerung
<b>Wertermittlungs-Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auskunft aus der Kaufpreissammlung</li><li>▪ Bestellungsbeschluss des Gerichts</li><li>▪ Bodenrichtwert</li><li>▪ Flurstücksnachweis</li><li>▪ Fotos</li><li>▪ Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)</li><li>▪ Grundstücksbeschreibung</li><li>▪ Grundstücksmarktdaten</li><li>▪ Liegenschaftskarte</li></ul>
<b>Wesentliche rechtliche Grundlagen</b>	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>▪ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>▪ Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li><li>▪ Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>▪ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</li></ul>
<b>Urheberrechtsschutz</b>	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	12.06.2025
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Die Ortsbesichtigung wurde vom Unterzeichner allein durchgeführt. Weitere Personen waren trotz schriftlicher Ladung nicht anwesend.
<b>Umfang der Ortsbesichtigung</b>	Das Bewertungsgrundstück konnte vollständig betreten und in Augenschein genommen werden.

### 3. Grundbuchdaten

#### 3.1. Grundbuch von Völlen

<b>Grundbuch von</b>	Völlen									
<b>Blatt</b>	3899									
<b>Gemarkung</b>	Flachsmeer									
<b>Flur</b>	10									
<b>Flurstücke</b>	<table border="1"><thead><tr><th>Flurstücke</th><th>Wirtschaftsart</th><th>Größe (m<sup>2</sup>)</th></tr></thead><tbody><tr><td>51</td><td>Landwirtschaftsfläche</td><td>23.990,00</td></tr><tr><td>52/2</td><td>Landwirtschaftsfläche</td><td>10.000,00</td></tr></tbody></table>	Flurstücke	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )	51	Landwirtschaftsfläche	23.990,00	52/2	Landwirtschaftsfläche	10.000,00
Flurstücke	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )								
51	Landwirtschaftsfläche	23.990,00								
52/2	Landwirtschaftsfläche	10.000,00								
<b>Größe gesamt</b>	33.990,00 m <sup>2</sup>									
<b>Einsicht</b>	Das Grundbuch wurde teilweise eingesehen.									
<b>Eintragungen in Abteilung II</b>	<p>lfd. Nr. 1: Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung der vorläufigen Insolvenzverwalterin wirksam. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Cloppenburg – Insolvenzgericht – vom 23.01.2019 (9 IN 2/19) eingetragen am 31.01.2019.</p> <p>lfd. Nr. 2: Über das Vermögen des Eigentümers ist am 01.05.2019 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (9 IN 2/19). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Cloppenburg vom 02.05.2019 am 10.05.2019.</p> <p>lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (135 K 28/22). Eingetragen am 14.02.2025.</p> <p>lfd. Nr. 4: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (135 L 4/23). Eingetragen am 14.02.2025.</p>									

#### 4. Ifd. Nr. 1, Blatt 3899, Grunduch von Völlen

##### 4.1. Makrolage

###### Landkreis Leer:

Der Landkreis Leer ist ein Landkreis im Nordwesten von Niedersachsen und bildet den südlichen Teil Ostfrieslands. Der Landkreis Leer grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Emden und an den Landkreis Aurich sowie geringfügig an die Landkreise Wittmund und Friesland, im Osten an die Landkreise Ammerland und Cloppenburg, im Süden an den Landkreis Emsland und im Westen an die niederländische Provinz Groningen. Er hat im Westen eine kurze Küste am Dollart, umfasst aber auch die westlichsten der ostfriesischen Inseln Borkum und Lütje Hörn. Der Landkreis besteht auf dem Festland aus den vier historischen Landschaften Rheiderland (Westen), Overledingerland (Südosten), Moormerland (Norden) und Lengenerland (Nordosten). Im Landkreis Leer verläuft die Bundesautobahn 28 von Leer in Richtung Oldenburg und die A 31 aus Emden in Richtung des Ruhrgebiets. Sie treffen am Dreieck Leer aufeinander. Die A 280 zwischen der A 31 bei Weener und der niederländischen Grenze bei Neuschanz verläuft auf dem Leeraner Kreisgebiet.

###### Gemeinde Westoverledingen:

Die Gemeinde Westoverledingen liegt im Landkreis Leer in Ostfriesland, im westlichen Teil des Overledingerlandes. Das Gemeindegebiet wird in der Mitte in nordsüdlicher Richtung von einem Geestrücken durchzogen. Die Gemeinde liegt zwischen Leer und Papenburg an der Bundesstraße 70, einer alten Hauptstraße, die Ostfriesland mit dem Emsland und dem Münsterland verbindet, sie verläuft etwa parallel zur Bahnlinie Emden-Münster. Die Gemeinde Westoverledingen entstand während der niedersächsischen Gemeindegebietsreform am 1. Januar 1973 aus den zwölf einst selbständigen Gemeinden Völlen, Flachsmeer, Ihrhove, Ihren, Steenfelde, Großwolde, Folmhusen, Breinermoor, Esklum, Mitling-Mark, Grotegaste und Driever. Auf einer Fläche von 111,9 km<sup>2</sup> liegt die Einwohnerzahl bei nahezu 21.000, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 178 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

##### 4.2. Mikrolage

<b>Bundesland</b>	Niedersachsen
<b>Ort</b>	Westoverledingen
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 21.000
<b>Grundstücksgröße</b>	33.990,00 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Außenbereich

##### 4.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	eben
<b>Grundstücksform</b>	zwei rechteckige Flurstücke
<b>Höhenlage zur Straße</b>	von der Straße her leicht ansteigend
<b>Bodenart</b>	Sandmischkultur (SMo)
<b>Bodenqualität</b>	regional durchschnittlich

#### 4.4. Erschließung

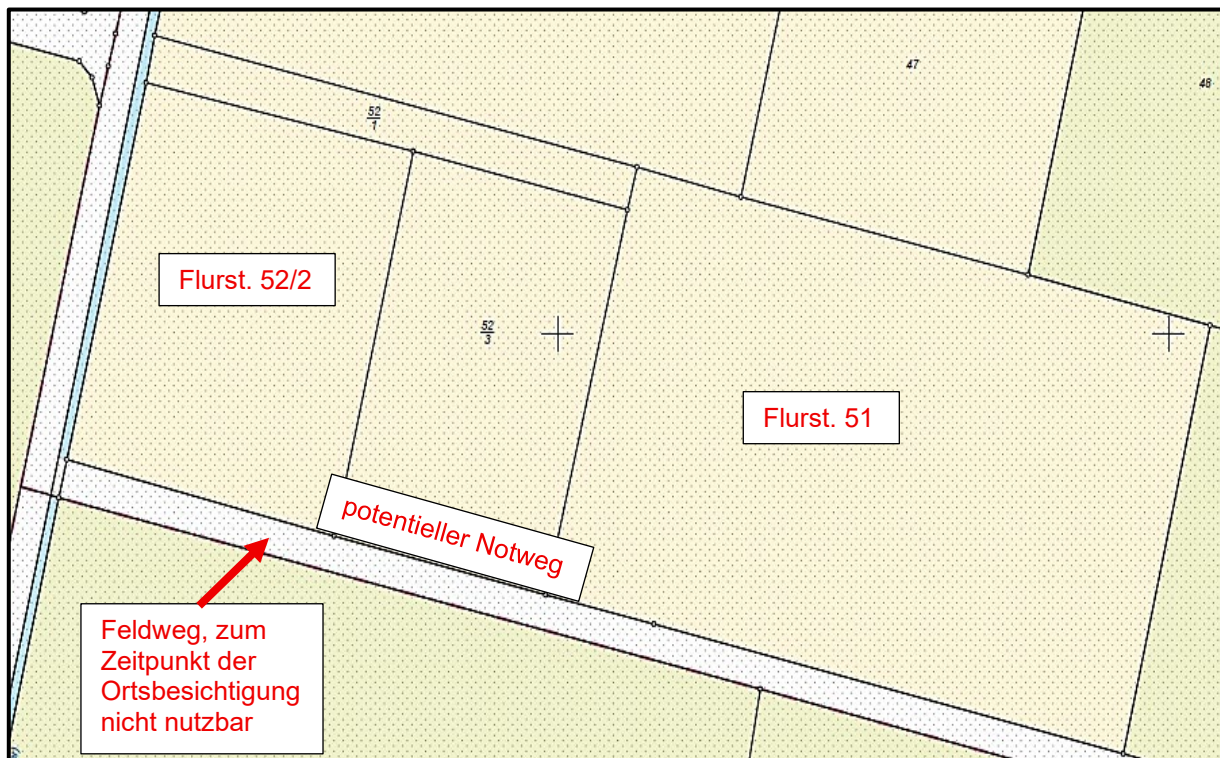
<b>Erschließungszustand</b>	Aufgrund der bereits vorhandenen Alterschließung und des guten baulichen Zustands der Zufahrtsstraße sind in unmittelbarer Zukunft keine weiteren Erschließungsgebühren zu erwarten.
<b>Straßenart</b>	Anlieger- und Durchgangsstraße
<b>Straßenausbau</b>	Fahrbahn mit Betonsteinpflaster, keine Gehwege

#### 4.5. Amtliches

<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Flurbereinigung „Overledinger Moor“.
<b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	L = Flächen der Land- und Forstwirtschaft
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes.
<b>Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung</b>	Zum Bewertungsstichtag ist keine bauliche Nutzung zulässig.
<b>Pachtverhältnisse</b>	Laut Auskunft der Insolvenzverwalterin ist das Grundstück verpachtet. Konkretere Informationen liegen dem Unterzeichner nicht vor.
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

## 5. Grundstücksbeschreibung

### 5.1. Flurstück 51 und 52/2, Flur 10, Gemarkung Flachsmeer



<b>Größe gesamt:</b>	33.990,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung:</b>	33.990,00 m <sup>2</sup> Ackerland
<b>Flurstücke:</b>	51: 23.990,00 m <sup>2</sup> Ackerland 52/2: 10.000,00 m <sup>2</sup> Ackerland
<b>Bodenart:</b>	SMo (Sandmischkultur)
<b>Grundstücksform:</b>	zwei regelmäßig rechteckig geformte, nicht zusammenhängende Einzelflurstücke
<b>Zustand:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in augenscheinlich gutem ackerbaulichem Zustand; Ertragsfähigkeit regional durchschnittlich

**Anmerkungen:**

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den nicht unmittelbar aneinandergrenzenden Flurstücken 51 und 52/2 (siehe vorstehenden Kartenauszug). Diese Flurstücke werden durch das Flurstück 52/3 voneinander getrennt. Während das Flurstück 52/2 über eine Grundstückszufahrt verfügt, ist das Flurstück 51 nur durch Überwegung des Flurstücks 52/3 erreichbar. Ein grundbuchlich abgesichertes Wegerecht hierfür liegt nicht vor. Somit bleibt nur noch die Inanspruchnahme eines Notwegrechtes gemäß § 917 BGB. Üblicherweise wird ein solches Notwegerecht mit der Zahlung einer jährlichen Pacht abgeglichen. In diesem Bewertungsfall ist ergänzend zu berücksichtigen, dass sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Flurbereinigung "Overledinger Moor" befindet. Laut Auskunft der Flurbereinigungsbehörde ist im Rahmen dieser Flurbereinigungsmaßnahme eine Neuaufteilung der Grundstücke zu erwarten. Aus diesem Grunde wird für den Grundstücksbereich, der für das Notwegerecht in Anspruch genommen wird, nicht eine längjährige Pacht ermittelt, sondern eine 50 prozentige Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal der Bodenwertermittlung in die Wertermittlung übernommen.

## 6. Bewertungsgrundsätze

### 6.1. Methodisches Vorgehen

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

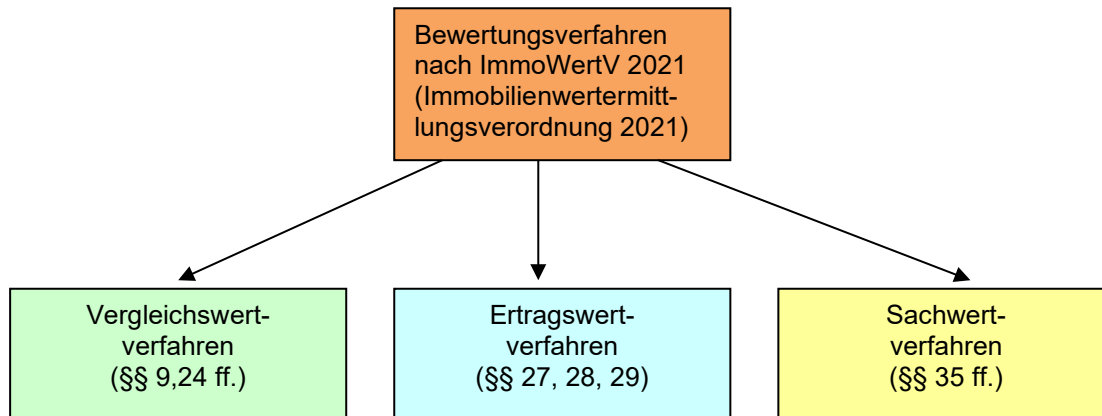
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands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

Nach dem Stichtagsprinzip sind bei der Wertermittlung die zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) bekannten Tatsachen sowie das zu diesem Zeitpunkt gegebene Preisniveau zu berücksichtigen. Mit Inkrafttreten der Wertimmobilienverordnung (ImmoWertV 2021) am 14.07.2021 ist künftig auch der Qualitätsstichtag (§ 2, Abs. 5 ImmoWertV 2021) maßgebend. Dieser ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, es sei denn, dass aus rechtlichen oder anderen Gründen ein anderer Zeitpunkt maßgebend ist. Der Verkehrswert wird auch als „Wert für Jedermann“ bezeichnet und ist in der Grundstückswertermittlung von zahlreichen Faktoren abhängig. Neben den tatsächlichen Merkmalen eines Grundstücks, wie z.B. Grundstücksgröße, Gestalt und Bodenbeschaffenheit, sind auch die Nutzung, Bebaubarkeit und evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Auch privat oder öffentlich rechtliche Belastungen (Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten oder sonstige dingliche Rechte und Belastungen) sind in der Wertermittlung von Grundstücken wichtige wertbildende Faktoren. Außerdem gilt es, die Einflüsse ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse auf die Kaufpreisbildung zu erfassen und in die Wertermittlung einzubeziehen.

## 6.2. Bewertungsverfahren

In der folgenden Übersicht 1 werden die drei klassischen, in Deutschland durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) normierten und in der gängigen Gerichtspraxis angewandten Verfahren kurz erläutert, um ihre Bedeutung für die Ermittlung von Verkehrswerten in der Grundstückswertermittlung darzustellen.

Übersicht 1: Darstellung der klassischen Bewertungsverfahren



Quelle: eigene Erstellung

### Erläuterungen zu Übersicht 1:

Die entscheidenden Weichenstellungen zur Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren sind in § 8 Abs. 1 ImmoWertV geregelt.

Während sich das Ertragswertverfahren an den nachhaltig erzielbaren Erträgen bebauter Grundstücke (Mietshäuser, Geschäftsgebäude) orientiert, bezieht sich das Sachwertverfahren auf den Herstellungswert bzw. Wiederbeschaffungswert einer Immobilie (vorwiegend eigengenutzte Gebäude). Grundstücksbodenwerte werden nach ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt.

## 6.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Bewertung unbebauter Grundstücke. Hierbei wird nach §§ 15, 16 ImmoWertV der Verkehrswert aus Kaufpreisen ähnlich gehandelter Grundstücke abgeleitet. Beim direkten Preisvergleich stimmen Bewertungsgrundstück und Vergleichsgrundstück in den wesentlichen Merkmalen (z. B. Länge, Größe, Form, Nutzungsart sowie sonstige ertragsbestimmende Faktoren) überein. Aufgrund mangelnder Daten ist diese Form des direkten Preisvergleichs jedoch nur selten möglich, weshalb vorzugsweise der indirekte Preisvergleich angewandt wird. Als Datengrundlage dienen hier vorwiegend die Kaufpreissammlungen für ähnlich gelagerte Grundstücke. Ergänzend zu dieser Vorgehensweise kann nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Nur noch bei bebauten Grundstücken können nach §§ 40 – 43 ImmoWertV 2021 neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen jeweils für nachfolgende Grundstücks-kategorien ermittelt:

1. **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

2. **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (ImmoWertV, § 6) insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
3. **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
4. **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

## 7. Bewertung der Ackerfläche

### 7.1. Grundlagen zur Ermittlung der Vergleichswerte

<b>Grundlagen</b>	Die Ermittlung des Bodenwertes des als Ackerfläche genutzten und aus den zwei Flurstücken 51 und 52/2, Flur 10, Gemarkung Flachsmeer, bestehenden Grundstück erfolgt gemäß §§ 15, 16 ImmoWertV 2021 mittels des Vergleichswertverfahrens. Im Vergleichswertverfahren (§§ 9, 24, 25 ImmoWertV 2021) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit den zu bewertenden Objekten hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Da im Bereich der zum Bewertungsobjekt gehörenden Ackerfläche eine hinreichende Anzahl von Vergleichskauffällen vorliegt, wird diese im Vergleichswertverfahren bewertet. Die Anpassungsfaktoren für die Größe der Ackerfläche wird vom Unterzeichner auf Grundlage der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Oldenburg ermittelten Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Flächengrößen im Landkreis Leer festgelegt. Diesbezüglich ist ergänzend anzumerken, dass aufgrund der zusammenhängenden Bewirtschaftung mit dem ebenfalls im Grundbuch von Völlen, Blatt 3899, unter der lfd. Nummer 2 (Flurstücke 52/1 und 52/3) geführten Grundstücks, die zusammenhängende Größe beider Grundstücke zur Ermittlung des Vergleichswertes als Grundlage berücksichtigt wird.										
<b>Anpassungsfaktor Kaufzeitpunkt</b>	Die Anpassung der Vergleichskauffälle auf den Bewertungsstichtag erfolgt auf der Grundlage der Preisindexreihen des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen für Ackerflächen in der Gemarkung Flachsmeer und Umgebung.										
	<table border="1"><thead><tr><th>Jahr</th><th>Anpassung</th></tr></thead><tbody><tr><td>2022</td><td>1,09</td></tr><tr><td>2023</td><td>1,05</td></tr><tr><td>2024</td><td>1,02</td></tr><tr><td>2025</td><td>1,00</td></tr></tbody></table>	Jahr	Anpassung	2022	1,09	2023	1,05	2024	1,02	2025	1,00
Jahr	Anpassung										
2022	1,09										
2023	1,05										
2024	1,02										
2025	1,00										

<b>Anpassungsfaktor Fläche</b>	Die Anpassungsfaktoren für die Größen der Ackerflächen werden vom Unterzeichner auf Grundlage der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Oldenburg ermittelten Umrechnungskoeffizienten festgelegt. Die Anpassung für die Flächengröße erfolgt durch Interpolation, so dass die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt wird.	
	<b>Fläche</b>	<b>Anpassung</b>
	7.500,00	0,930
	10.000,00	0,960
	20.000,00	1,000
	30.000,00	1,040
	40.000,00	1,060
	50.000,00	1,080

**7.1.1. Vergleichswertermittlung**

**7.1.1.1. Vergleichsobjekte und Anpassungen an das Bewertungsobjekt**

**7.1.1.1.1. Vergleichsobjekt 1**

Fläche 11.176,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis 55.880,00 €  
 m<sup>2</sup>-Wert (=Kaufpreis / Fläche) 5,00 €/m<sup>2</sup>

**Quadratmeterwert-Anpassungen**

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	11.176,00	10,67 %	0,53 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	S	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	24	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

**Angepasster m<sup>2</sup>-Wert** 5,53 €/m<sup>2</sup>

Dieser Vergleichswert geht in die Berechnung ein.

**Gewicht** 1 / 7

**Anteilig gewichteter m<sup>2</sup>-Wert** 0,79 €/m<sup>2</sup>

#### 7.1.1.1.2. Vergleichsobjekt 2

Fläche	47.973,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	307.027,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=Kaufpreis / Fläche)	6,40 €/m <sup>2</sup>

#### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	47.973,00	-0,74 %	-0,05 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	S	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	34	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

Angepasster m <sup>2</sup> -Wert	6,35 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	-----------------------

Dieser Vergleichswert wird als Ausreißer gewertet und geht nicht in die Berechnung ein.

#### 7.1.1.1.3. Vergleichsobjekt 3

Fläche	23.868,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	133.661,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=Kaufpreis / Fläche)	5,60 €/m <sup>2</sup>

#### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	23.868,00	5,22 %	0,29 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	S	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	34	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

Angepasster m <sup>2</sup> -Wert	5,89 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	-----------------------

Dieser Vergleichswert wird als Ausreißer gewertet und geht nicht in die Berechnung ein.

#### 7.1.1.1.4. Vergleichsobjekt 4

Fläche	12.229,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	32.000,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=angepasster Kaufpreis / Fläche)	2,62 €/m <sup>2</sup>

##### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	12.229,00	10,22 %	0,27 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	SMo	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	28	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

<b>angepasster m<sup>2</sup>-Wert</b>	2,89 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-----------------------

Dieser Vergleichswert wird als Ausreißer gewertet und geht nicht in die Berechnung ein.

#### 7.1.1.1.5. Vergleichsobjekt 5

Fläche	19.569,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	90.000,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=angepasster Kaufpreis / Fläche)	4,60 €/m <sup>2</sup>

##### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	19.569,00	7,01 %	0,32 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	SMo	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	36	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

<b>angepasster m<sup>2</sup>-Wert</b>	4,92 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-----------------------

Dieser Vergleichswert geht in die Berechnung ein.

<b>Gewicht</b>	1 / 7
----------------	-------

<b>Anteilig gewichteter m<sup>2</sup>-Wert</b>	0,70 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------

#### 7.1.1.1.6. Vergleichsobjekt 6

Fläche 16.865,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis 70.000,00 €  
 m<sup>2</sup>-Wert (=Kaufpreis / Fläche) 4,15 €/m<sup>2</sup>

##### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	16.865,00	8,21 %	0,34 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	SMo	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	31	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

Angepasster m<sup>2</sup>-Wert 4,49 €/m<sup>2</sup>

Dieser Vergleichswert geht in die Berechnung ein.

Gewicht 1 / 7

Anteilig gewichteter m<sup>2</sup>-Wert 0,64 €/m<sup>2</sup>

#### 7.1.1.1.7. Vergleichsobjekt 7

Fläche 32.687,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis 198.000,00 €  
 m<sup>2</sup>-Wert (=Kaufpreis / Fläche) 6,06 €/m<sup>2</sup>

##### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	32.687,00	2,20 %	0,13 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	S	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	33	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

Angepasster m<sup>2</sup>-Wert 6,19 €/m<sup>2</sup>

Dieser Vergleichswert wird als Ausreißer gewertet und geht nicht in die Berechnung ein.

### 7.1.1.1.8. Vergleichsobjekt 8

Fläche	12.229,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	32.000,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=Kaufpreis / Fläche)	2,62 €/m <sup>2</sup>

#### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	12.229,00	10,22 %	0,27 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	SMo	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	28	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Angepasster m<sup>2</sup>-Wert</b>	2,89 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-----------------------

Dieser Vergleichswert wird als Ausreißer gewertet und geht nicht in die Berechnung ein.

### 7.1.1.1.9. Vergleichsobjekt 9

Fläche	10.940,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	36.000,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=Kaufpreis / Fläche)	3,29 €/m <sup>2</sup>

#### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	10.940,00	10,79 %	0,35 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	S	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	35	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Angepasster m<sup>2</sup>-Wert</b>	3,64 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-----------------------

Dieser Vergleichswert geht in die Berechnung ein.

<b>Gewicht</b>	1 / 7
----------------	-------

<b>Anteilig gewichteter m<sup>2</sup>-Wert</b>	0,52 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------

### 7.1.1.1.10. Vergleichsobjekt 10

Fläche	11.193,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	67.158,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=Kaufpreis / Fläche)	6,00 €/m <sup>2</sup>

#### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	11.193,00	10,67 %	0,64 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	S	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	36	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Angepasster m<sup>2</sup>-Wert</b>	6,64 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-----------------------

Dieser Vergleichswert wird als Ausreißer gewertet und geht nicht in die Berechnung ein.

### 7.1.1.1.11. Vergleichsobjekt 11

Fläche	23.902,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	83.657,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=angepasster Kaufpreis / Fläche)	3,50 €/m <sup>2</sup>

#### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	23.902,00	5,12 %	0,18 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	S	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	28	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Angepasster m<sup>2</sup>-Wert</b>	3,68 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-----------------------

Dieser Vergleichswert geht in die Berechnung ein.

<b>Gewicht</b>	1 / 7
----------------	-------

<b>Anteilig gewichteter m<sup>2</sup>-Wert</b>	0,53 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------

### 7.1.1.1.12. Vergleichsobjekt 12

Fläche	14.177,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	65.000,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=Kaufpreis / Fläche)	4,58 €/m <sup>2</sup>

#### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	14.177,00	9,31 %	0,43 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	S	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	33	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

Angepasster m<sup>2</sup>-Wert 5,01 €/m<sup>2</sup>

Dieser Vergleichswert geht in die Berechnung ein.

Gewicht 1 / 7

Anteilig gewichteter m<sup>2</sup>-Wert 0,72 €/m<sup>2</sup>

### 7.1.1.1.13. Vergleichsobjekt 13

Fläche	12.229,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	38.032,00 €
m <sup>2</sup> -Wert (=Kaufpreis / Fläche)	3,11 €/m <sup>2</sup>

#### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	12.229,00	10,22 %	0,32 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	SMo	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	35	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

Angepasster m<sup>2</sup>-Wert 3,43 €/m<sup>2</sup>

Dieser Vergleichswert wird als Ausreißer gewertet und geht nicht in die Berechnung ein.

#### 7.1.1.1.14. Vergleichsobjekt 14

**Fläche** 38.361,00 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis** 183.425,00 €  
**m<sup>2</sup>-Wert (=Kaufpreis / Fläche)** 4,78 €/m<sup>2</sup>

#### Quadratmeterwert-Anpassungen

Bezeichnung	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschlag €/m <sup>2</sup>
Fläche	38.361,00	1,04 %	0,05 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde	Westoverledingen	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemarkung		0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenart	S	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	Ja	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerzahl	34	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland	Nein	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

**Angepasster m<sup>2</sup>-Wert** 4,83 €/m<sup>2</sup>

Dieser Vergleichswert geht in die Berechnung ein.

**Gewicht** 1 / 7

**Anteilig gewichteter m<sup>2</sup>-Wert** 0,69 €/m<sup>2</sup>

### 7.1.1.2. Vergleichsobjekte und Berechnung des Vergleichswertes

Bezeichnung	Angep. m <sup>2</sup> -Wert	Gewicht	Ant. gew. m <sup>2</sup> -Wert
1	5,53 €/m <sup>2</sup>	1 / 7	0,79 €/m <sup>2</sup>
2	6,35 €/m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>
3	5,89 €/m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>
4	2,89 €/m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>
5	4,92 €/m <sup>2</sup>	1 / 7	0,70 €/m <sup>2</sup>
6	4,49 €/m <sup>2</sup>	1 / 7	0,64 €/m <sup>2</sup>
7	6,19 €/m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>
8	2,89 €/m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>
9	3,64 €/m <sup>2</sup>	1 / 7	0,52 €/m <sup>2</sup>
10	6,64 €/m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>
11	3,68 €/m <sup>2</sup>	1 / 7	0,53 €/m <sup>2</sup>
12	5,01 €/m <sup>2</sup>	1 / 7	0,72 €/m <sup>2</sup>
13	3,43 €/m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>
14	4,83 €/m <sup>2</sup>	1 / 7	0,69 €/m <sup>2</sup>

**Mittelwert aller Vergleichsobjekte** 4,58 €/m<sup>2</sup>

**Maximum aller Vergleichsobjekte** 6,64 €/m<sup>2</sup>

**Minimum aller Vergleichsobjekte** 2,32 €/m<sup>2</sup>

**Standardabweichung aller Vergleichsobjekte** 1,34 €/m<sup>2</sup>

**Variationskoeffizient aller Vergleichsobjekte** 0,293

**Untere Toleranzgrenze** 25 % 3,44 €/m<sup>2</sup>

**Obere Toleranzgrenze** 25 % 5,73 €/m<sup>2</sup>

Vergleichswerte, die diese Toleranzgrenzen über-/unterschreiten, werden als Ausreißer gewertet und gehen nicht in die Bewertung ein.

**Mittelwert der anteilig gewichteten Vergleichsobjekte** 0,66 €/m<sup>2</sup>

**Maximum der anteilig gewichteten Vergleichsobjekte** 0,79 €/m<sup>2</sup>

**Minimum der anteilig gewichteten Vergleichsobjekte** 0,52 €/m<sup>2</sup>

**Standardabweichung der anteilig gewichteten Vergleichsobjekte** 0,09 €/m<sup>2</sup>

**Variationskoeffizient der anteilig gewichteten Vergleichsobjekte** 0,136

**Summe der anteilig gewichteten Vergleichsobjekte** 4,59 €/m<sup>2</sup>

### 7.1.2. Bodenwertermittlung

<b>Grundstücksgröße gesamt</b>		33.990,00 m <sup>2</sup>
<b>Teilflurstücke</b>		
erschließungsbeitragsfreies Flurstück 51	23.990,00 m <sup>2</sup>	
erschließungsbeitragsfreies Flurstück 52/2	10.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>erschließungsbeitragsfreies Flurstück 51</b>	$23.990,00 \text{ m}^2 * 4,59 \text{ €/m}^2 = 110.114,10 \text{ €}$	
<b>erschließungsbeitragsfreies Flurstück 52/2</b>	$10.000,00 \text{ m}^2 * 4,59 \text{ €/m}^2 = 45.900,00 \text{ €}$	
<b>Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		156.014,10 €
<b>objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (Verkehrswertminderung für Notwegerecht)</b>		-481,95 €
<b>Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen</b>		<b>155.532,15 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>155.500,00 €</b>

#### 7.1.2.1. Objektspez. Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung

<b>Verkehrswertminderung für Notwegerecht</b>	-481,95 €	(siehe weitere Nebenrechnung)
<b>Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung:</b>	-481,95 €	

#### 7.1.2.2. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

##### 7.1.2.2.1. Wegerecht

<b>notwendige Fläche</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenpreis unbelastete Fläche</b>	4,59 €/m <sup>2</sup>
<b>Auslastung</b>	50,00 %
<b>Wertminderung</b>	$4,59 \text{ €/m}^2 - 50,00 \% * 210,00 \text{ m}^2 = -481,95 \text{ €}$

**8. Verkehrswert gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG**

**Verkehrswert gemäß §§ 74 a  
Abs. 5, 85 a ZVG**

für eine unbebaute Ackerfläche in 26810 Westoverledingen an  
der Russenstraße

**Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

Grundstücksbezeichnung	Bodenwert (€)	Verkehrswert (€)
lfd. Nr. 1, Blatt 3899, bestehend aus den Flurstücken 51 und 52/2 der Flur 10, Gemarkung Flachsmeer	155.500,00	<b>155.500,00</b>

**Wertermittlungsstichtag** 12.06.2025

**Qualitätsstichtag** 12.06.2025

**Verkehrswert**

**155.500,00 €**

**Anmerkung**

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



*Franz Bußmann*

Neulehe, 01.07.2025


Ort / Datum

Stempel / Unterschrift

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 10, Flurstücke 51 und 52/2
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 10, Flurstücke 51 und 52/2
3. Gebietskarte Flurbereinigung „Overledinger Moor“

## 9.1. Flurstücksnachweise

	<b>Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen</b>	<b>Flurstücksnachweis</b> Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 23.05.2025 Aktualität der Daten: 21.05.2025
<b>Flurstück 51, Flur 10, Gemarkung Flachsmeer</b>		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer	
Finanzamt:	Leer (Ostfriesland)	
Lage:	Oberledingermoor	
Fläche:	23 990 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	23 990 m <sup>2</sup> Ackerland	
Bodenschätzung:	23 990 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30 Ertragsmesszahl 7197  Gesamtertragsmesszahl 7197	
Hinweise zum Flurstück:	Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Westrhauderfehn  Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  Flurbereinigung „Overledinger Moor“ Flurbereinigungsbehörde: Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich Nummer 2688	
Buchungsart:	Grundstück	
Seite 1 von 2		
Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer - Westerende 2-4 26788 Leer		Bereitgestellt durch: Sachverständiger Bussmann Aschendorfer Straße 3 26909 Neulehe

**Flurstück 51**  
**Flur 10**  
**Gemarkung Flachsmeer**

## **Flurstücksnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

Buchung:                   Amtsgericht Leer (Ostfriesland)  
                                  Grundbuchbezirk Völlen  
                                  Grundbuchblatt 3899  
                                  Laufende Nummer 0001

Seite 2 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
26788 Leer

Bereitgestellt durch:  
Sachverständiger Bussmann  
Aschendorfer Straße 3  
26909 Neulehe

	<b>Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen</b>	<b>Flurstücksnachweis</b>
		Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 23.05.2025 Aktualität der Daten: 21.05.2025
<b>Flurstück 52/2, Flur 10, Gemarkung Flachsmeer</b>		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer	
Finanzamt:	Leer (Ostfriesland)	
Lage:	Oberledingermoor	
Fläche:	10 000 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	10 000 m <sup>2</sup> Ackerland	
Bodenschätzung:	10 000 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 30 Ertragsmesszahl 3000  Gesamtertragsmesszahl 3000	
Hinweise zum Flurstück:	Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: WABO Sielacht Stickhausen Beitragsabteilung Westrauderfehn  Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Sielacht Stickhausen  Flurbereinigung „Overledinger Moor“ Flurbereinigungsbehörde: Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich Nummer 2688	
Buchungsart:	Grundstück	
Seite 1 von 2		
Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer - Westerende 2-4 26789 Leer		Bereitgestellt durch: Sachverständiger Bussmann Aschendorfer Straße 3 28009 Neulehe

**Flurstück 52/2**  
**Flur 10**  
**Gemarkung Flachsmeer**

## **Flurstücksnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

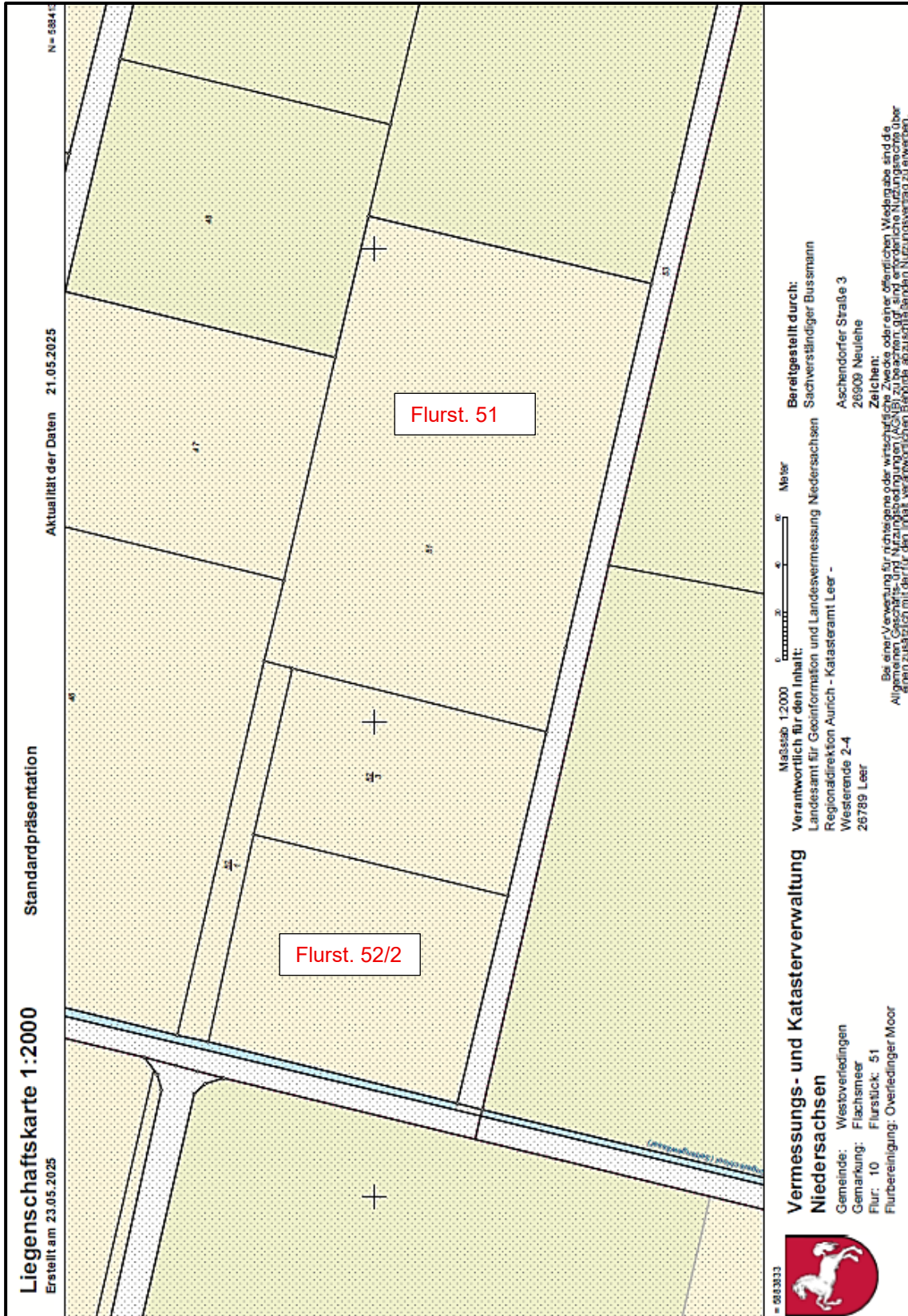
**Buchung:**                    **Amtsgericht Leer (Ostfriesland)**  
                                     **Grundbuchbezirk Völlen**  
                                     **Grundbuchblatt 3899**  
                                     **Laufende Nummer 0001**

Seite 2 von 2

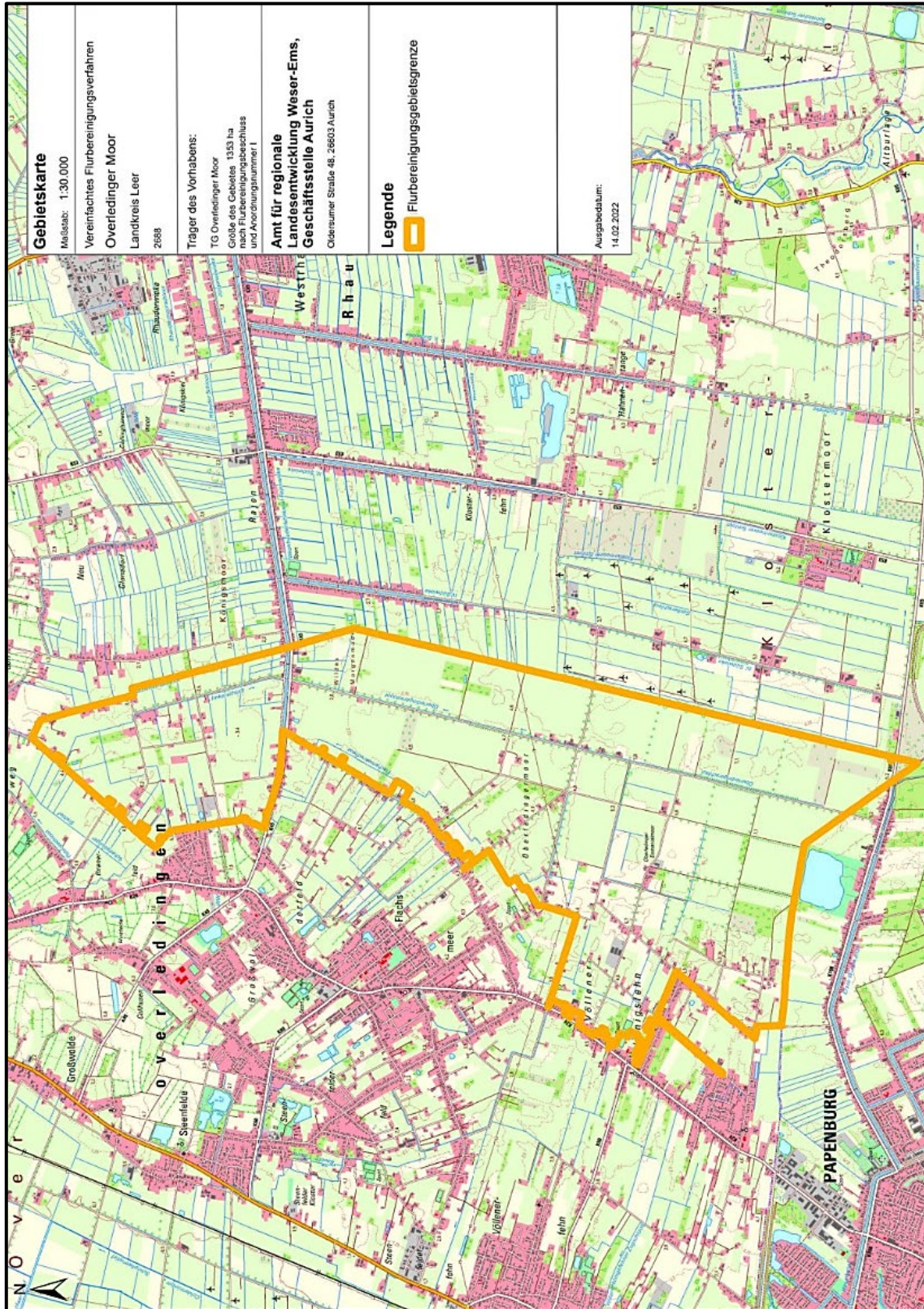
**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -  
Westerende 2-4  
26789 Leer

**Bereitgestellt durch:**  
Sachverständiger Bussmann  
Aschendorfer Straße 3  
26909 Neulehe

## 9.2. Liegenschaftskarte



### 9.3. Gebietskarte Flurbereinigung „Overledinger Moor“



Quelle: Flurbereinigungsbehörde beim ARL, Geschäftsstelle Aurich