



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

Telefon: 0491 – 8008-42 Fax: 0491 -8008-30

E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

# Gutachten über den Verkehrswert



**Stadt Weener, Gemarkung Weener**

**Flur 18, Flurstück 80/5**



**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 (landwirtschaftliche Fläche – Gehölz):

Gemeinde:	Stadt Weener
Straße:	Smarlingen
Gemarkung:	Weener
Flur:	18
Flurstück(e):	80/5
Gesamtfläche:	10.000 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Weener
Grundbuchblatt:	3739
Eigentümer/in:	Thomas Lübbers

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2024 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Dipl.-Ing. (FH) Architekt Ralf von Aswegen
Gutachter:	Immobilienfachwirt Jörg Folten

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.09.2024 ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts mit

**9.000 €**

ermittelt.

Der Zuzahlungsbetrag für das Leitungsrecht ist mit 200 € ermittelt worden.

<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	8
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	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
3.3.1	Vergleichswerte	14
3.3.2	Bodenrichtwerte	15
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	16
3.4	Verkehrswert	17
3.5	Zuzahlungsbetrag nach §51, 50 ZVG	18
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>19</b>
	Merkblatt Gutachterausschuss	19

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 20 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer, Leer
Auftragseingang:	16.05.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 35/23
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Vorbesichtigung durch: am:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 28.08.2024

### 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 sind nach Auskunft des Eigentümers keine Pächter vorhanden. Das Objekt wird eigen genutzt.

### 1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

### 1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 18.09.2024 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

### 1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (18.09.2024).

## **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 am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Weener im Außenbereich. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Weener (Rathaus) beträgt ca. 2,5 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2024  LGLN

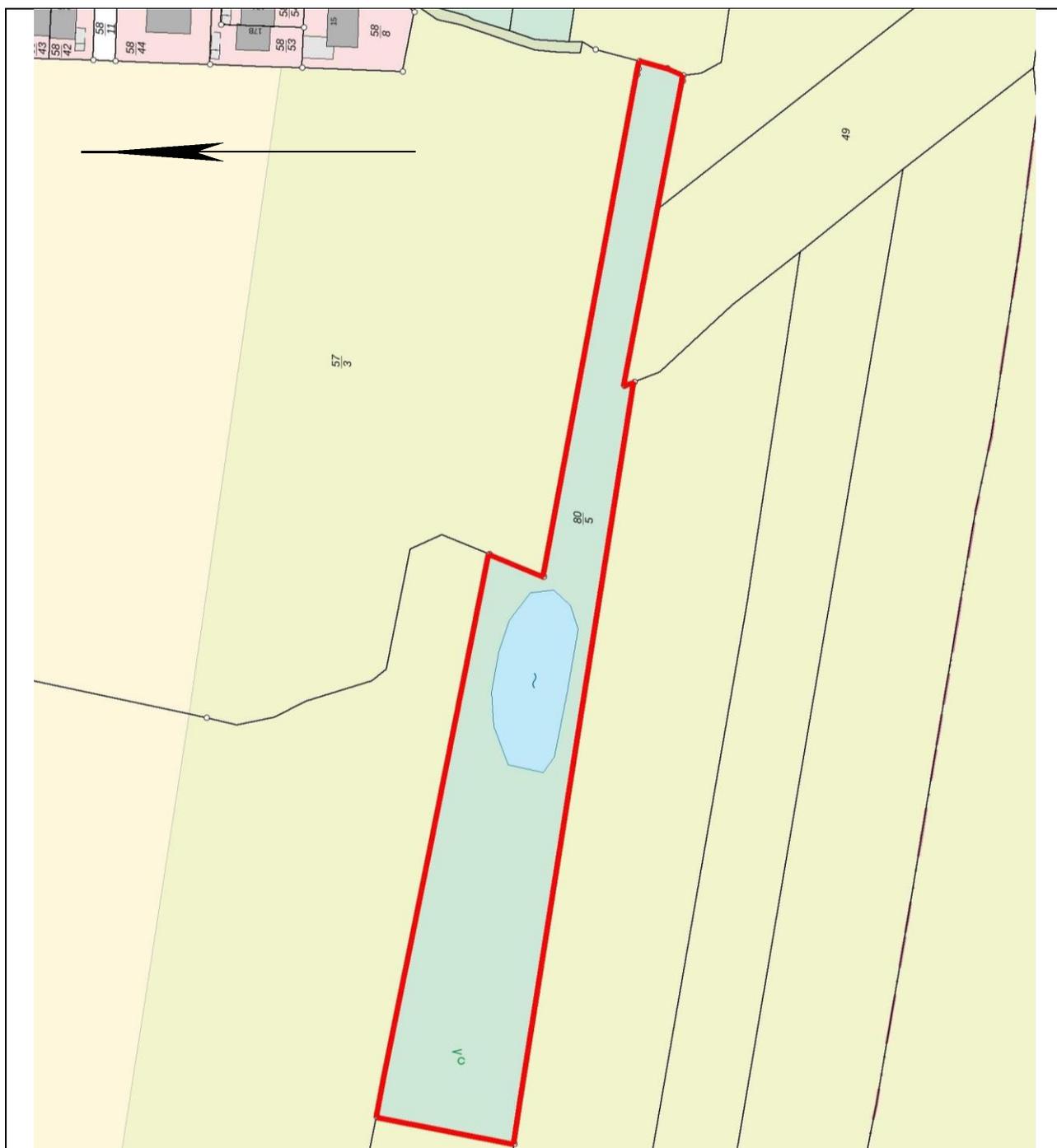
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 10.000 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 350 m (Grundstücksbreite) x 15 bis 40 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 2.000)



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

© 2024  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Gehölzfläche mit einem Teich.



Luftbild (ohne Maßstab, Befliegung vom 03.06.2023)



Ansicht Teichfläche von Osten (28.08.2024)



Ansicht Gehölz (Ostseite) mit Zuwegung

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht an einem öffentlichen Weg und ist nur über vorgelagerte Grundstücke erreichbar. Wegerechte sind nicht vorhanden.

**2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

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 Stadt Weener liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „unbeplante Fläche“ dargestellt ist.

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

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

**2.3.2 Rechte und Belastungen**

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Leer (Grundbuchamt) vom 14.05.2024 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

<b>Amtsgericht</b> Leer	<b>Grundbuch von</b> Weener	<b>Blatt</b> 3739	Bogen 1
			<b>Abteilung II</b>
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	1	<p>Die Energieversorgung Weser-Ems Aktiengesellschaft, Oldenburg i.O. - EWE - ist berechtigt, auf den Flurstücken eine Erdgasfernleitung mit den erforderlichen Armaturen einschließlich Steuerkabel zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten sowie das Grundstück zur Ausführung dieser Arbeiten zu betreten und notfalls zu befahren, solange die Erdgasfernleitung für Versorgungszwecke benötigt wird. Die Überlassung der Ausübung dieses Rechtes an Dritte ist gestattet. Innerhalb von 2 m rechts und links ab Rohrachse dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume angepflanzt werden (Schutzstreifen). Auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Eingetragen am 16. Dezember 1966. Von Blatt 1481 hierher zur Mithaft übertragen am 25. Juni 1980.</p> <p style="text-align: right;"><i>Musler</i>                      <i>Taubel</i></p>	

Ein Zuzahlungsbetrag nach § 51, 50 ZVG wird im Kapitel 3.5 auf Seite 18 ermittelt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Pachtrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht verpachtet. Pachtrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „Gehölz- mit Wasserfläche – nicht wirtschaftlich genutzt“.

### **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:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 12/2021

–

##### **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, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), MG-Fachverlage, Kulmbach

---

## 3.2 Wertermittlungsverfahren

### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

### 3.3 Bodenwert

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

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

### 3.3.1 Vergleichswerte

Dem Gutachterausschuss liegen aus dem Landkreis Leer (ohne Stadt Leer) folgende Vergleichspreise (Kaufzeitpunkt seit 01/2020) für Gehölzflächen (kein Nutzwald) aus der Kaufpreissammlung vor.

lfd. Nr.	Datum	Gemarkung	Fläche	Kaufpreis / m <sup>2</sup>
1	01.2020	Rhaude	6.060 m <sup>2</sup>	3,80 €/m <sup>2</sup>
2	02.2020	Langholt	12.811 m <sup>2</sup>	0,78 €/m <sup>2</sup>
3	02.2020	Rhaude	10.225 m <sup>2</sup>	1,27 €/m <sup>2</sup>
4	03.2020	Holte	9.848 m <sup>2</sup>	2,03 €/m <sup>2</sup>
5	03.2020	Nortmoor	11.101 m <sup>2</sup>	4,14 €/m <sup>2</sup>
6	02.2020	Holte	12.279 m <sup>2</sup>	0,45 €/m <sup>2</sup>
7	06.2020	Remels	9.787 m <sup>2</sup>	0,77 €/m <sup>2</sup>
8	08.2020	Westrhauderfehn	21.635 m <sup>2</sup>	1,02 €/m <sup>2</sup>
9	10.2020	Jheringsfehn	6.925 m <sup>2</sup>	3,44 €/m <sup>2</sup>
10	12.2020	Burlage	7.060 m <sup>2</sup>	1,42 €/m <sup>2</sup>
11	12.2020	Meinersfehn	12.717 m <sup>2</sup>	1,10 €/m <sup>2</sup>
12	05.2021	Großwolde	14.857 m <sup>2</sup>	1,85 €/m <sup>2</sup>
13	06.2021	Hatshausen	19.452 m <sup>2</sup>	0,39 €/m <sup>2</sup>
14	03.2022	Burlage	12.205 m <sup>2</sup>	1,64 €/m <sup>2</sup>
15	04.2022	Collinghorst	6.661 m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup>
16	05.2022	Collinghorst	13.610 m <sup>2</sup>	1,47 €/m <sup>2</sup>
17	08.2022	Wymeer	11.716 m <sup>2</sup>	1,10 €/m <sup>2</sup>
18	08.2022	Wymeer	11.716 m <sup>2</sup>	1,10 €/m <sup>2</sup>
19	10.2022	Hesel	5.795 m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>
20	05.2024	Bunderneuland	6.408 m <sup>2</sup>	0,62 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert:</b>	<b>05.2021</b>		<b>11.143 m<sup>2</sup></b>	<b>1,70 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Median:</b>	<b>12.2020</b>		<b>11.409 m<sup>2</sup></b>	<b>1,35 €/m<sup>2</sup></b>

Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1,70 €/m<sup>2</sup>, der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 1,35 €/m<sup>2</sup>. Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **1,35 €/m<sup>2</sup>** ab.

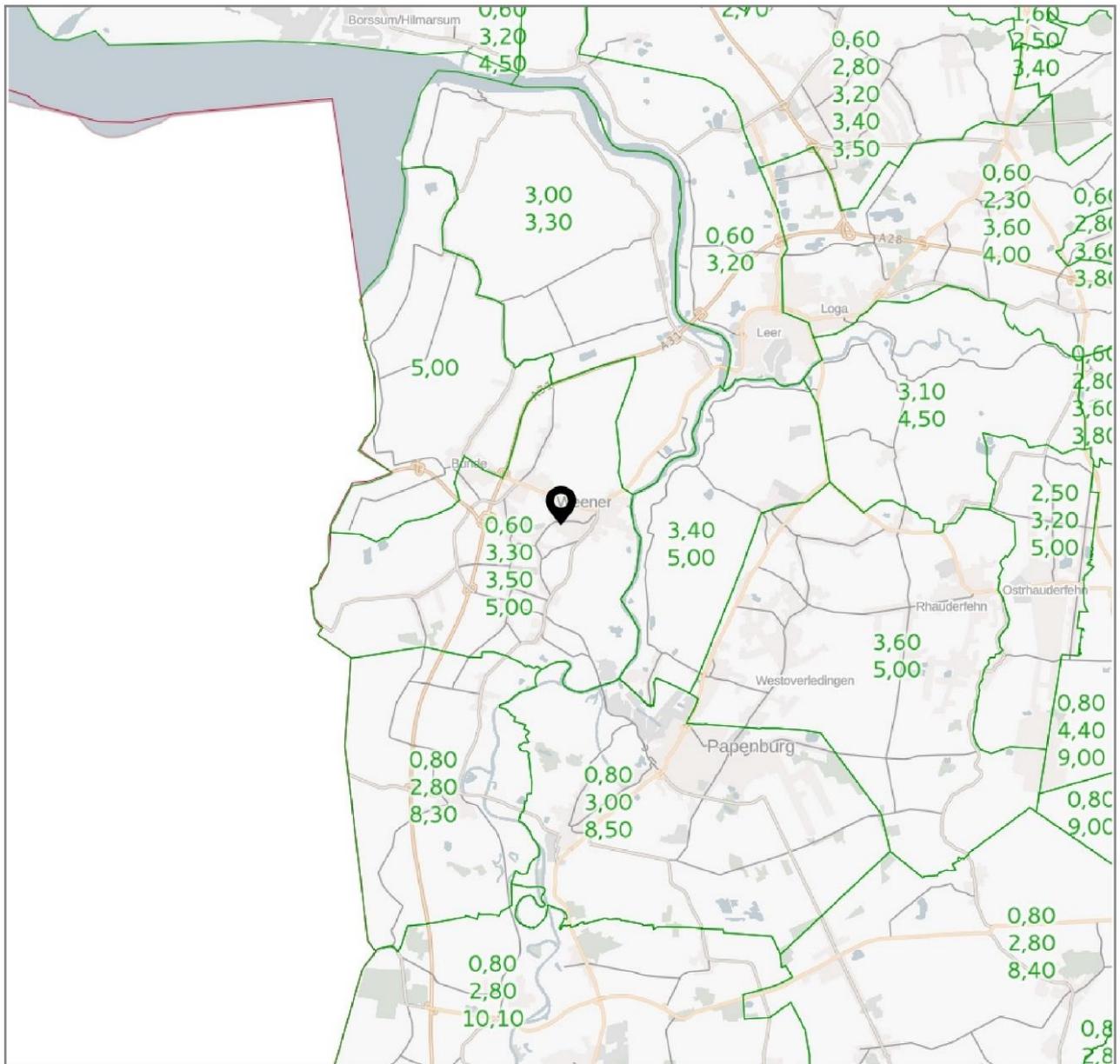
Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses ist die Nachfrage zum Stichtag mittlerweile unterdurchschnittlich. Von daher ist der Vergleichspreis um 20 % auf rd. 1,10 zu reduzieren.

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Rheiderland Süd - Forstflächen  
Gemarkung: 1802 (Weener), Flur: 18, Flurstück: 80/5



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen von **0,60 €/m<sup>2</sup>** (ohne Baumbestand) ermittelt. Für Grünland mit Sandboden und einer Grünlandzahl von 30 wurden **3,30 €/m<sup>2</sup>**, für Grünland mit Tonboden und einer Grünlandzahl von 45 wurden **3,50 €/m<sup>2</sup>** und für Ackerland mit Sandboden und einer Ackerzahl von 30 wurden **5,00 €/m<sup>2</sup>** abgeleitet.

Bei den umliegenden Flächen handelt es sich um Grünlandflächen mit überwiegend Sandböden. Die Grünlandzahlen liegen hier überwiegend bei 33. Der Ausgangsbodenrichtwert für die umliegenden Grünlandflächen liegt somit bei 3,30 €/m<sup>2</sup>.

Eine Grünlandnutzung käme allerdings erst nach einer kostenträchtigen Rodung und Einebnung in Betracht und das auch nur, wenn diese naturschutzrechtlich zulässig wären. Zudem müsste wegen des schmalen langen Zuschnitts eine Arrondierung mit den angrenzenden Flächen umgesetzt werden (z.B. durch Weiterverkauf oder Verpachtung an Nachbarn). Eine Grünlandnutzung ist somit recht unwahrscheinlich und würde nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses auch nicht den unten stehenden ermittelten Bodenwert erhöhen.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes den mittleren Vergleichswerten sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich die Bodenrichtwerte bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Besonderheiten zu berücksichtigen:

- fehlende Erschließung (ohne direkte Zufahrt, nur über vorgelagerte Grundstücke erreichbar; wertmindernd)
- Ortsrandlage (zukünftige Bebauung bzw. Erschließung denkbar, wertsteigernd)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten verbunden mit einer zum Stichtag vorliegenden eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit insgesamt mit einem **Abschlag** in Höhe von **20 %** sachgerecht berücksichtigt. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert des Gesamtobjekts ergibt sich somit zu

$$1,10 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = \text{rd. } \mathbf{0,90 \text{ €/m}^2}.$$

Mit einer Grundstücksfläche von 10.000 m<sup>2</sup> ergibt sich der Gesamtwert somit zu **9.000 €**.

### 3.4 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle und einen aktuellen Bodenrichtwert berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Weener, Gemarkung Weener, Flur 18, Flurstück(e) 80/5 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.09.2024 ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts mit

**9.000 €**

(in Worten: Neuntausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 18.09.2024

von Aswegen	Rödenbeek	Folten
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

---

### 3.5 Zuzahlungsbetrag nach §51, 50 ZVG

Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches können den Wert des Grundbesitzes mindern oder erhöhen. Dieser Werteinfluss ist antragsgemäß nicht auf den Verkehrswert anzurechnen.

Nach §51, 50 ZVG ist ein Zuzahlungsbetrag zu ermitteln. Ein Zuzahlungsbetrag ist der Betrag, um den die Belastungen den Grundstückswert mindern. Bestimmt wird er durch die Wertdifferenz der Preise, die bei der Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.

Die EWE AG ist berechtigt, auf dem betroffenen Grundstück in einem Grundstücksstreifen von 4 m Breite eine Gasleitung zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten. In dem genannten Schutzstreifen (jeweils 2 m rechts und links der Leitung) dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume gepflanzt werden; auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigt.

Die Erdgasleitung befindet sich im westlichen Bereich des Grundstücks etwa in Nord-Süd-Richtung. Die betroffene Schutzfläche ist rd. 210 m<sup>2</sup> groß.

Eine gewisse Beeinträchtigung ergibt sich bereits für das gesamte Wertermittlungsobjekt durch die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch. Die zusätzliche Beeinträchtigung der bereits stark eingeschränkten Nutzung der betroffenen Fläche ist eher gering.

Die Belastung durch die Grunddienstbarkeit ist unter Berücksichtigung der relativ kleinen betroffenen Fläche, des geringen Ausgangsbodenwertes nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses mit einem Abschlag von 200 € angemessen berücksichtigt.

Der Zuzahlungsbetrag ergibt sich somit zu

**200 €**

## **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.

**Ausfertigungen:**

1. Auftraggeber: (1-fach digital)

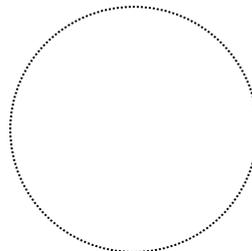
Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

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

Leer, den 20.09.2024



---

(Janssen)