



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer
Telefon: 0491 – 8008-232 Fax: 0491 -8008-250
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



Stadt Leer (Ostfriesland), Osterhammrich
Gemarkung Leer, Flur 6, Flurstücke 39/9 u.a.



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:	Stadt Leer (Ostfriesland)
Lage:	Osterhammrich
Gemarkung:	Leer
Flur:	6
Flurstück(e):	Siehe Bestandsverzeichnis (Seite 3)
Gesamtfläche:	65.441 m ²
Grundbuchbezirk:	Leer
Grundbuchblatt:	5274
Eigentümer:	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2026 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek

Gutachter: Immobilienfachwirt Jörg Folten

Gutachter: Dipl.-Ing. Architekt Christian Kirchhoff

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.03.2026 mit

672.500 €

ermittelt.

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Leer

Bestandsblatt: 5274

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Teilfläche	Tatsächliche Nutzung
45	Leer	6	36/10	115 m ²		Graben
48	Leer	6	37/7	395 m ²		Grünland
			37/8	51 m ²		Grünland
			37/9	273 m ²		Grünland
49	Leer	6	37/10	551 m ²		Grünland
			37/11	76 m ²		Grünland
			37/12	154 m ²		Grünland
50	Leer	6	37/5	16.267 m ²		Grünland
			37/6	10.145 m ²		Grünland
51	Leer	6	35/3	2.324 m ²	2.029 m ²	Grünland
					295 m ²	Graben
			38/1	8.004 m ²		Grünland
			38/2	15.049 m ²		Grünland
			39/9	12.037 m ²	9.924 m ²	Grünland
					1.830 m ²	Gehölz
					283 m ²	Weg
Gesamtfläche:				65.441 m²		

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4	Wertermittlungsstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7	Unterlagen	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.1.1	Verkehrsbindung	8
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	8
2.1.3	Umwelteinflüsse	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	12
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	13
2.3.2	Rechte und Belastungen	15
2.4	Künftige Entwicklungen	15
2.5	Entwicklungszustand	16
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	17
3.1	Grundlagen	17
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2	Kaufpreissammlung	17
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4	Literatur	17
3.2	Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3	Bodenwert	19
3.3.1	Bodenrichtwerte	20
3.4	Verkehrswerte	23
	Merkblatt Gutachterausschuss	25

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 26 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	23.01.2026
Aktenzeichen Auftraggeber:	135 K 50/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Ortsbesichtigung durch die Geschäftsstelle am:	10.03.2026

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 31.03.2026 (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 (31.03.2026).

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
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 13.05.2020 (Az.: 023-W1-15/2020)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

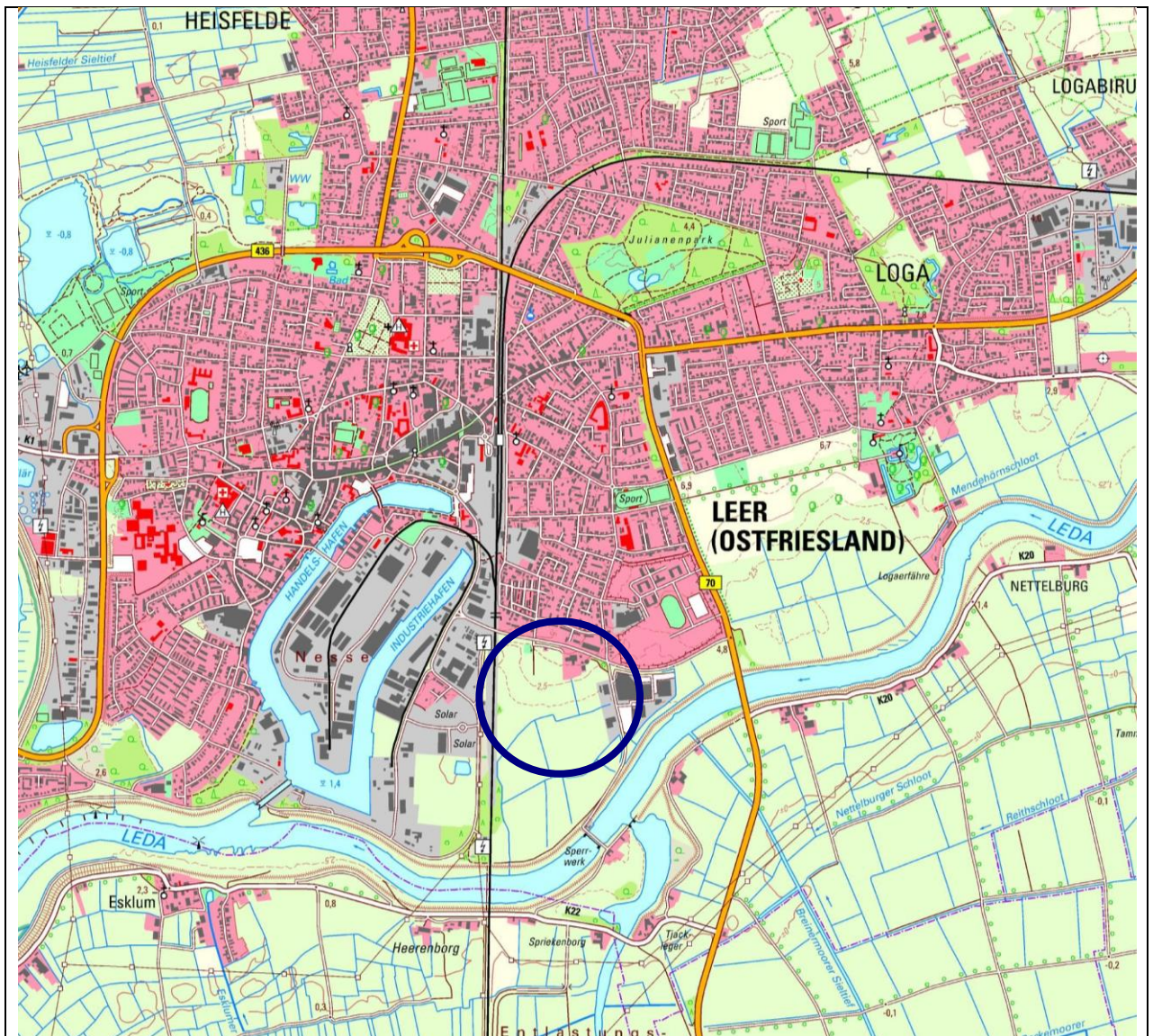
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Leer an der Straße „Osseweg“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Leer (Fußgängerzone) beträgt ca. 2 km.

Übersichtskarte



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

© 2026  LGLN

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

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1 km Entfernung die Bundesstraße 70, welche von Rheine im Süden nach Neermoor im Norden verläuft.

Leer liegt im Schnittpunkt der Autobahnen A 28 und A 31 mit den Abfahrten Leer-Ost, -West, -Nord, -Jemgum sowie dem Autobahndreieck Leer und ist über die A 31 an die A 7 in den Niederlanden und das Ruhrgebiet angebunden. Die Autobahnauffahrt (Anschlussstelle 11 – Leer West auf die A 31) ist ca. 6,5 km entfernt.

Der Bahnhof von Leer liegt ca. 2 km entfernt und ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

Nördlich von Leer befindet sich auch der nächste Flugplatz. Die nächstgelegenen internationalen Verkehrsflughäfen mit Linienflugbetrieb sind in Bremen oder Groningen.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Leer handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Läden und Geschäfte, Schulen, Ärzte, Krankenhaus und Verwaltungen sind z.T. in der näheren Umgebung oder im inneren Stadtgebiet vorhanden.

2.1.3 Umwelteinflüsse

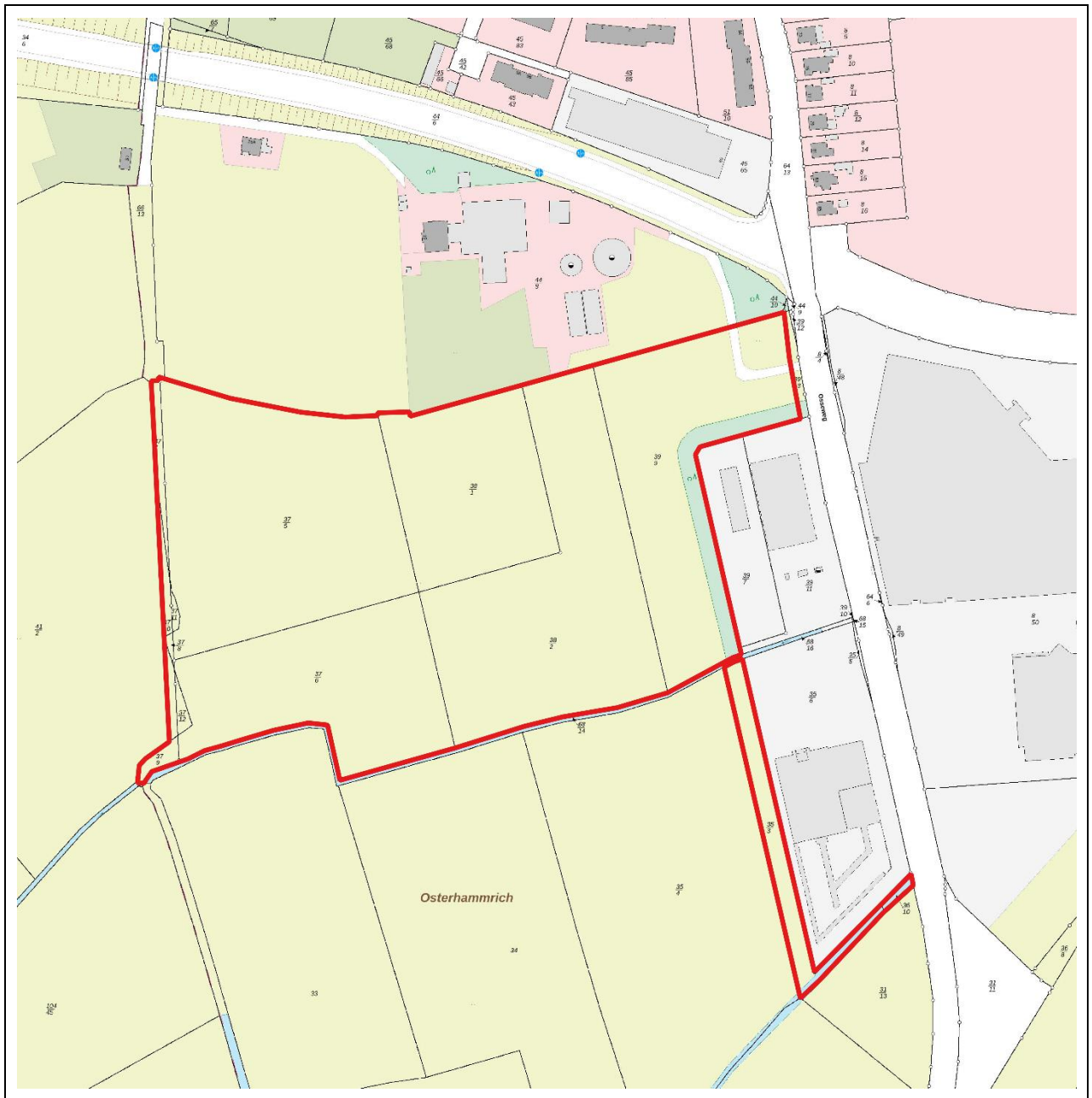
Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 65.441 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 190 m (Grundstücksbreite) x 350 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



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

© 2026  LGLN

2.2.2 Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen, welche als Grünland genutzt werden. Die einzelnen Flurstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit nicht immer erkennbar. Folgende Flurstücke bilden wirtschaftliche Einheiten:

Nördlich des „Leerer Ostermeedlandtiefs“ wird eine Einheit gebildet aus den Flurstücken 39/9; 38/1; 38/2; 37/5; 37/6; 37/7; 37/8; 37/9; 37/10; 37/11 und 37/12 der Flur 6. Bei den Flurstücken 37/7 bis 37/12 handelt es sich um Kleinstflurstücke (Flächengröße 51 bis 551 m²), die durch eine Zerlegungsvermessung entstanden sind. Die Flurstücke 38/1 und 38/2 werden in Nordsüdrichtung von einem Graben durchzogen. Im Osten grenzt dieser Bereich mit dem Flurstück 39/9 an ein Tankstellenge-lände. Entlang der Grenze zum Tankstellengrundstück verläuft ein Erdwall, der mit kleinen Bäumen und Büschen bewachsen ist. Auf diesem Flurstück verläuft im nordöstlichen Bereich eine private Zuwegung zum Hausgrundstück „Zum Tjackleger Fährweg 29, 29A“.

Bei dem Flurstück 35/3 der Flur 6 handelt es sich um einen ca. 11 m breiten Streifen westlich des Gewerbegrundstücks (Gartencenter) an der Straße „Osseweg“. Im Süden umfasst das Flurstück den Graben III. Ordnung (Menfingschloot).



Luftbild (Befliegung vom 06.04.2023)

Fotos (aufgenommen 10.03.2026)



Ansicht von Norden



Flstck. 39/9 bis 37/5 Ansicht von Osten



Zuwegung Flstck. 39/9 Ansicht von Osten



Flstck. 35/3 Teilansicht von Süden



Flstck 35/3 (Schloot) Teilansicht von Westen



Ansicht von Süden

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Osseweg“ erschlossen. Die Straße dient im ersten Abschnitt der Erschließung eines größeren Verbrauchermarktkomplexes mit Tankstelle und Gartencenter und ist entsprechend ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit Asphalt versehen und der beidseitig verlaufende Rad- und Fußweg ist gepflastert. Im südlichen Bereich verschmälert die Straße sich zu einer zweispurigen asphaltierten Anliegerstraße. Die Rad- und Fußwege enden hier.

Im Nordwesten liegt eine Anbindung an den „Tjackleger Fährweg“ vor. Dieser ehemalige Erschließungsweg ist zurzeit jedoch als Grabenfläche genutzt. Als Eigentümer sind die Interessenten Ostermeedland (Anlieger) eingetragen.

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 Grünlandbewertungsrahmens bedeuten im Einzelnen:

Grünlandbewertungsrahmen (Beispiel)

- | | |
|---------|---|
| T | = Bodenart: Ton
Die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemeinschaften. |
| II | = Bodenstufe
Die Zahl kennzeichnet die Bodenstufe. Die Unterteilung erfolgt nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden. Es werden drei Stufen unterschieden, bei denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand darstellt. |
| a | = Klimastufe
Die Klimastufe gibt die durchschnittliche Jahrestemperatur an. Sie wird in vier Stufen unterschieden. Die Klimastufe a besagt, dass die durchschnittliche Jahrestemperatur 8 °C und mehr beträgt. Bei der Klimastufe d beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 5,6 °C und weniger. |
| 2 | = Wasserstufe
Die Wasserstufe unterscheidet man auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens. Es werden fünf Stufen unterschieden, wobei die Stufe 1 die günstigsten Wasserverhältnisse kennzeichnet und die Stufe 5 die ungünstigsten Wasserverhältnisse. Bei den Wasserstufen werden besonders trockene Lagen in den Stufen 4- und 5- durch ein Minuszeichen gekennzeichnet. |
| 50 / 50 | = Wertzahlen (Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl)
Die Grünlandgrundzahlen im Bereich 7 - 88 sind Reinertragsverhältniszahlen für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Grünlandgrundzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Bewertungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.
Die aus den Grünlandgrundzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Grünlandzahlen berücksichtigen ferner die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Hierbei können sich Grünlandzahlen von 1 bis 100 ergeben. |

Es handelt sich beim Wertermittlungsobjekt um Ton- bzw. lehmigen Sandboden mit mittlerer Zustandsstufe (II) und mittlerer Wasserstufe (3). Die Klimastufe ist mit „a“ bezeichnet. Die Wertzahlen betragen 45/45 bis 62/62. Überwiegend liegt lehmiger Sandboden mit Wertzahlen von 50/50 vor.

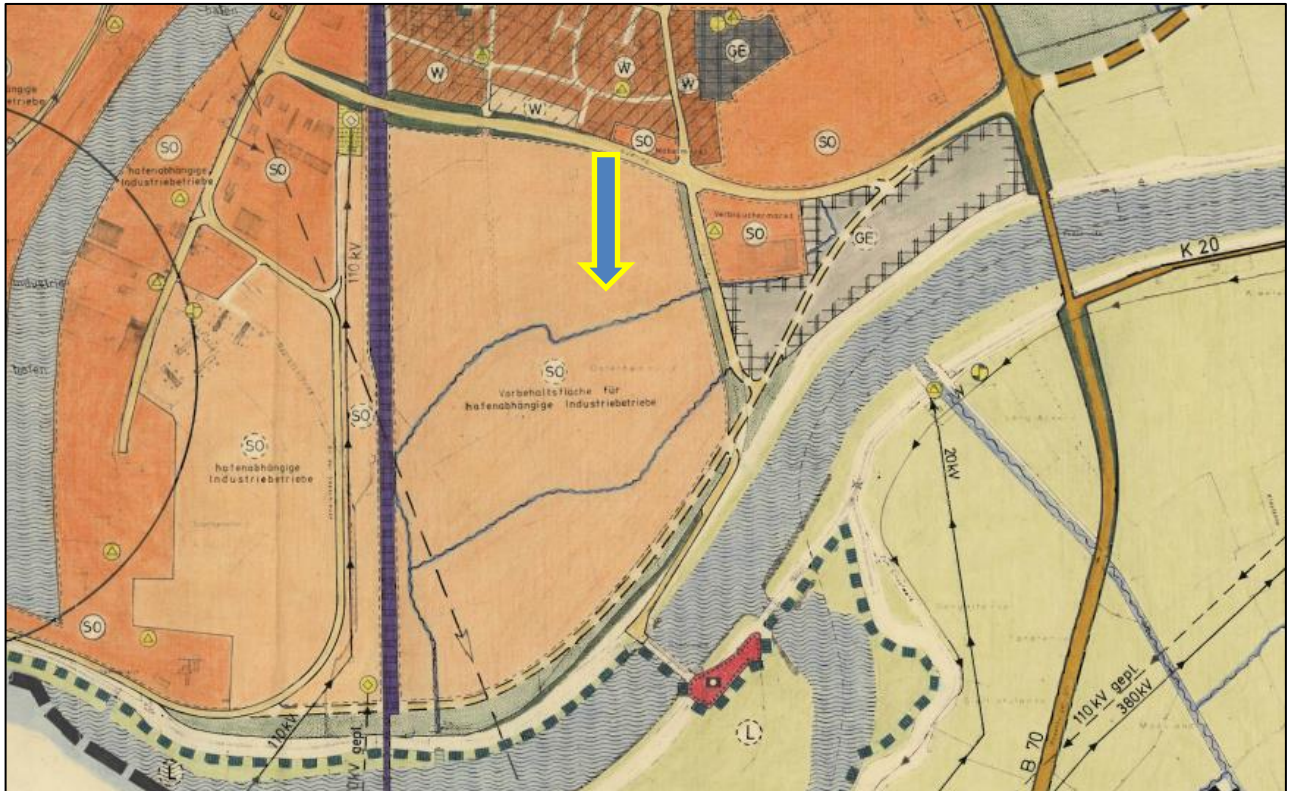
Das Wertermittlungsobjekt ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von normalen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Dem Gutachterausschuss liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

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 Leer liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Vorbehaltsfläche für hafensorientierte Industriebetriebe“ dargestellt ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leer

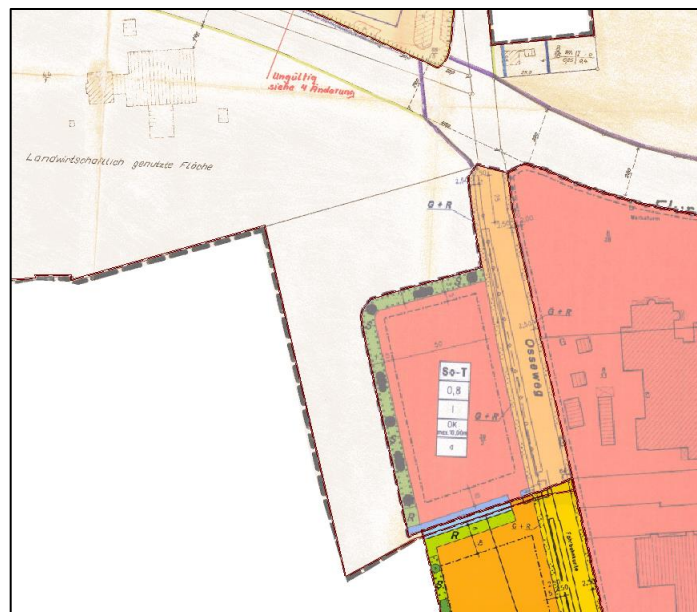
Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegen tlw. rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Leer vor. So liegt das Flurstück 36/10 und ein kleiner Teil des Flurstücks 35/3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206 der Stadt Leer, der am 30.06.2025 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für die zu bewertenden Teilbereiche eine Nutzung als Graben bzw. Grünstreifen fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 206 der Stadt Leer

Das Flurstück 39/9 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27A, der am 28.07.1969 in Kraft trat. Das Flurstück ist hier als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 27A der Stadt Leer

Eine Aufstellung eines Bebauungsplans ist lt. Auskunft der Stadt Leer nicht geplant.

Eine früher geplante Ausweisung als Wohnbauland konnte u.a. wegen des erforderlichen Immissionsschutzes nicht umgesetzt werden.

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 vom 18.11.2025 Eintragungen enthalten. Der gültige Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen 1
Leer		Leer	5274	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	<u>9, 11, 13</u> <u>54, 48, 50</u>	Der zwischen den Grundstücken Flur 6 Flurstück 76/37 (fortgeschrieben in Flurstücke 87/37, 88/37, 89/37, 91/37 - Nr. 44 und 45 des Bestandsverzeichnisses) und Flur 7 Flurstück 144/41 (Grundbuch von Leer Band 7 Blatt 262) liegende Wall, der durch Teile dieser Grundstücke gebildet wird, ist von den Eigentümern dieser Grundstücke so zu benutzen und zu unterhalten, als über gemeinschaftliches Eigentum wäre. Eigentrag eingetragen am 21. September 1889 und umgeschrieben am 27. November 1972.		

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

Die unter der Nummer 1 eingetragene Grunddienstbarkeit von 1895 bezieht sich auf einen nicht mehr existenten Wall. Dieser wurde etwa Anfang des 20. Jahrhunderts nach einer „Grenzbegrädigung“ (ca. 1899) aufgegeben. Die Grunddienstbarkeit hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Ein Zuzahlungsbetrag gemäß §51, 50 ZVG fällt somit nicht an.

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 (§ 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 (hafengebundene Industriebetriebe) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung und Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt (Bedarf an Gewerbe und Industrie im Stadtgebiet vorhanden) ergibt sich der Entwicklungszustand „Bauerwartungsland für hafengebundene Industriebetriebe bzw. auch für eine gewerbliche Nutzung“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen 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 der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

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

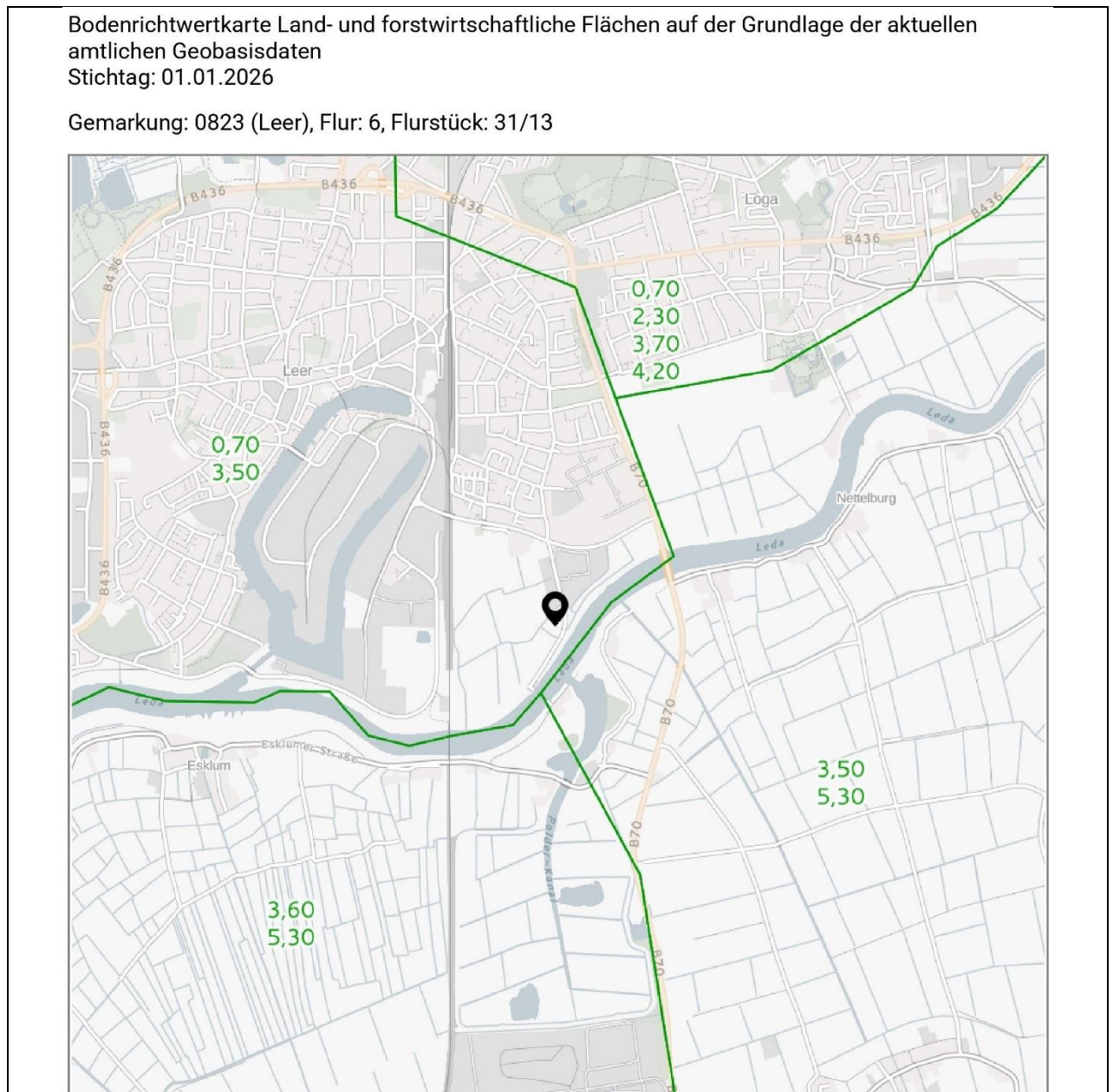
3.3 Bodenwert

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

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

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2026

© 2026 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für Grünland von **3,50 €/m²** ermittelt. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit einer Grünlandzahl von 45 und einer Grundstücksgröße von 2 ha beschrieben.

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind objekt- und lagetypische Besonderheiten bzw. Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes

und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan als Vorbehaltsfläche für hafensorientierte Industrie gegeben. Dadurch ist erkennbar, dass eine Bebauung des Wertermittlungsobjektes mit Industriebetrieben ursprünglich ins Auge gefasst wurde. Zwischenzeitlich gab es sogar Planungen für eine Entwicklung zum Wohnbauland. Hiervon musste jedoch wieder wegen des erforderlichen Immissionsschutzes zur Bahn Abstand genommen werden.

Wenn auch zzt. keine konkreten Anhaltspunkte dafür sprechen, sieht der Gutachterausschuss dennoch bei dem Wertermittlungsobjekt eine Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland niedriger Stufe für Gewerbe und Industrie“. Wegen fehlender konkreter Planungsvoraussetzungen scheidet eine Rohbaulandqualität und damit auch baureifes Land als Grundstücksqualität aus.

Die Höhe der Kaufpreise für Bauerwartungsland wird wesentlich durch die Wartezeit bis zum Erreichen der Baureife und dem daraus zu entwickelnden Baulandwert bestimmt. Die Wartezeit bis zu einer baulichen Nutzung eines Grundstücks richtet sich dabei nach der voraussichtlichen Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, die für die Zulässigkeit der Nutzung erforderlich sind. Die Darstellung im Flächennutzungsplan lässt eine bauliche Nutzung in naher Zukunft jedoch noch nicht konkret erwarten.

Für den Bereich der Stadt Leer liegen zwei Kauffälle für Bauerwartungsland (Gewerbe) aus dem Jahre 2017 und 2023 vor.

2017 wurde für eine rd. 1,5 ha große Fläche im Osten der Stadt Leer ein Preis von 6,86 €/m² gezahlt, 2023 wurde eine rd. 5 ha große Fläche im Norden der Stadt für 15 €/m² erworben.

Der Gutachterausschuss hat die in den Jahren 2016 bis 2025 angefallenen geeigneten Kauffälle für werdendes Gewerbebauland für ihr Berichtsgebiet (Ostfriesland und Friesland) ausgewertet und das Ergebnis im Internet veröffentlicht. Dabei lagen 68 Kauffälle von werdendem Gewerbebauland vor.

Merkmal	Spanne	Median
Fläche werdendes Bauland (Gewerbe):	2.800 m ² - 217.000 m ²	26.700 m ²
Preis werdendes Bauland (Gewerbe):	4,00 €/m ² - 18,18 €/m ²	8,00 €/m ²
zugeordneter Wert baureifes Land (Gewerbe):	10 €/m ² - 50 €/m ²	22 €/m ²

Quelle: Grundstücksmarktdaten 2026 des Gutachterausschusses

© 2026  GAG

Die mittlere Flächengröße (Medianwert) betrug rd. 26.700 m² bei einer Spanne von rd. 2.800 m² bis zu 217.000 m². Der mittlere Preis betrug 8,00 €/m² bei einer Spanne von 4,00 €/m² bis zu 18,18 €/m².

Der Wert des baureifen Landes lag im Mittel bei 22 €/m². Für die Ableitung des Ausgangsbodenwertes für baureifes Land zieht der Gutachterausschuss im vorliegenden Fall einerseits den mittleren Bodenrichtwert von Baugrundstücken in Gewerbegebieten in der Stadt Leer heran, der aktuell bei 37 €/m² (Mittelwert) liegt. Andererseits wurden im Hafengebiet der Stadt Leer zum Stichtag 01.01.2026 für Industrieflächen Bodenrichtwerte von 20 bis 25 €/m² (im Mittel 22,50 €/m²) abgeleitet.

Als Ausgangswert setzt der Gutachterausschuss daher den gewichteten Mittelwert der beiden Richtwerte für Industrie- bzw. Gewerbebauland $(1 \times 22,50 + 2 \times 37) / 3$ mit 32 €/m² an. Hierbei ist die unmittelbare Nähe zum kundenorientierten Gewerbe wertsteigernd berücksichtigt (vergleichsweise geringe Industrierwartung).

Entsprechend vorliegender Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung einer zeitlichen Preisentwicklung ergibt sich nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses der Wert von Bauerwartungsland unter Berücksichtigung eines höheren Ausgangswertes (32 €/m²) zu rd. 10,00 €/m².

Die Höhe der Kaufpreise für Bauerwartungsland wird wie beschrieben wesentlich durch die Wartezeit bis zum Erreichen der Baureife bestimmt. Im vorliegenden Fall liegen keine Erkenntnisse vor, die eine baldige Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet erkennen lassen (wertmindernder Aspekt). Andererseits besteht großer Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Leer (werterhöhender Aspekt), so dass nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses insgesamt kein weiterer Zu- oder Abschlag an den o.g. Wert von rd. 10,- €/m² anzubringen ist.

Dieser Ausgangsbodenwert entspricht zudem etwa dem 3-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert und liegt damit auch im erwarteten Rahmen für besonderes Agrarland.

Besonderheiten der einzelnen Grundstücke

Lfd. Nr. 45: Flurstück 36/10

Das Grundstück wird als Entwässerungsgraben der III. Ordnung genutzt und ist im Bebauungsplan als Gewässerfläche festgesetzt. Seit 2020 wurden in Friesland und Ostfriesland folgende Grabenflächen bzw. Teile davon veräußert.

Lfd. Nr.	Gemeindeteil	Datum MM.JJ	Fläche m ²	Kaufpreis €	Vergleichswert(orig) [€/m ²]
1	Dornum	02.23	931	100	0,11
2	Eversmeer	03.21	397	119	0,30
3	Schortens	08.23	30	20	0,67
4	Leer	07.21	3.037	2.500	0,82
5	Esens	05.23	912	912	1,00
6	Wiesmoor	12.22	100	100	1,00
7	Ihlow	05.24	309	309	1,00
8	Krummhörn	01.23	2.762	2.762	1,00
9	Ostrhauderfehn	05.24	255	255	1,00
10	Hesel	03.23	1.183	2.366	2,00
11	Südbrookmerland	02.22	188	470	2,50
12	Südbrookmerland	05.23	1.077	3.770	3,50
13	Moormerland	02.23	6.133	26.500	4,32
14	Holtgast	12.20	702	3.159	4,50
15	Varel	04.23	44	220	5,00
Mittelwert:		11.22	1.204	2.904	1,91

Die Kaufpreise lagen im Mittel bei rd. 1,90 €/m², wobei eine Schwankungsbreite von 0,11 €/m² bis zu 5,00 €/m² festzustellen ist.

Aufgrund dieses Kaufverhaltens ist für dieses Grundstück der Wert mit **1,90 €/m²** anzusetzen.

Bei einer Flächengröße von 115 m² ergibt sich der Bodenwert zu **rd. 220 €**.

Lfd. Nr. 48 bis Nr. 50

Hier ist die rückwärtige Lage wertmindernd zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses liegt der Abschlag bei 20% vom Ausgangsbodenwert (10 €/m²). Damit ergibt sich der Bodenwert zu **8 €/m²**.

Bei einer Flächengröße von 27.912 m² ergibt sich der Bodenwert zu **223.296 €**.

Lfd. Nr. 51

Ein vergleichsweise geringer Teilbereich zur Größe von rd. 295 m² wird als Entwässerungsgraben der III. Ordnung genutzt. Die übrige Fläche des Flurstücks 35/3 hat einen sehr schmalen langgestreckten Zuschnitt. Weiterhin sind Flächen als Gehölz und Weg nachgewiesen. Es verläuft auf dem Flurstück 39/9 eine private Zuwegung zum Hausgrundstück „Zum Tjackleger Fährweg 29, 29A“.

Unter Berücksichtigung dieser wertmindernden Umstände einerseits und der relativ geringen Flächenanteile haben diese Umstände nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert des gesamten Grundstücks.

Wertbestimmend sind vielmehr die Randlage in der Nähe zum bereits bestehenden kundenorientierten Gewerbe sowie die bereits vorhandene Erschließung am Osseweg.

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses sind diese Umstände insgesamt gesehen mit einem Zuschlag von 20 % zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der Bodenwert zu **12 €/m²**.

Bei einer Flächengröße von 37.414 m² ergibt sich der Bodenwert zu **448.968 €**.

3.4 Verkehrswerte

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 werden die Verkehrswerte, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Leer (Ostfriesland), Osterhammrich für Grundstücke mit den lfd. Nr. 45, 48 bis 51 gemäß Bestandsliste (Seite 3) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.03.2026 wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenwert	Verkehrswert
45	Leer	6	36/10	115 m ²	1,90 €/m ²	220 €
48	Leer	6	37/7	395 m ²		
			37/8	51 m ²		
			37/9	273 m ²		
				719 m ²	8,00 €/m ²	5.752 €
49	Leer	6	37/10	551 m ²		
			37/11	76 m ²		
			37/12	154 m ²		
				781 m ²	8,00 €/m ²	6.248 €
50	Leer	6	37/5	16.267 m ²		
			37/6	10.145 m ²		
				26.412 m ²	8,00 €/m ²	211.296 €
51	Leer	6	35/3	2.324 m ²		
			38/1	8.004 m ²		
			38/2	15.049 m ²		
			39/9	12.037 m ²		
				37.414 m ²	12,00 €/m ²	448.968 €
			Gesamtfläche:	65.441 m²		672.484 €

rd. 672.500 €

(in Worten: Sechshundertzweiundsiebzigtausendfünfhundert Euro)

Leer, den 31.03.2026

Folten	Rödenbeek	Kirchhoff
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

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

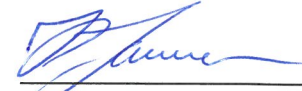
Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

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

Westerende 2-4, 26789 Leer
Telefon: 0491 - 8008 232 Fax: 0491 - 8008 250
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Leer, den 28.04.2026





(K. Janssen)