



**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**



**Moormerland, Gemarkung Neermoor  
Flur 22, Flurstück 21/1**



**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:        | Moormerland           |
| Straße:          | Norderbaulandweg      |
| Gemarkung:       | Neermoor              |
| Flur:            | 22                    |
| Flurstück:       | 21/1                  |
| Gesamtfläche:    | 87.539 m <sup>2</sup> |
| Grundbuchbezirk: | Neermoor              |
| Grundbuchblatt:  | 2434, lfd. Nr. 3      |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2026 in der Besetzung

|               |                                             |
|---------------|---------------------------------------------|
| Vorsitzender: | Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes |
| Gutachter:    | Dipl.-Ing. Architekt Ralf von Aswegen       |
| Gutachter:    | Immobilienkaufmann Folkert Folkerts         |

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.06.2026 mit

**249.486 €** (= 2,85 €/m<sup>2</sup>)

ermittelt.

| <b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>     |                                                        | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1.</b>                            | <b>Allgemeine Angaben</b>                              | <b>4</b>     |
| 1.1                                  | Auftragsdaten                                          | 4            |
| 1.2                                  | 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            |
| 2.1.1                                | Verkehrsanbindung                                      | 7            |
| 2.1.2                                | Öffentliche Einrichtungen                              | 7            |
| 2.1.3                                | Umwelteinflüsse                                        | 7            |
| 2.2                                  | Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 8            |
| 2.2.1                                | Grundstücksgröße und –zuschnitt                        | 8            |
| 2.2.2                                | Nutzung                                                | 9            |
| 2.2.3                                | Erschließungszustand                                   | 9            |
| 2.2.4                                | Bodenbeschaffenheit und Altlasten                      | 10           |
| 2.3                                  | Rechtliche Gegebenheiten                               | 11           |
| 2.3.1                                | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung      | 11           |
| 2.3.2                                | Rechte und Belastungen                                 | 11           |
| 2.4                                  | Künftige Entwicklungen                                 | 12           |
| 2.5                                  | Entwicklungszustand                                    | 12           |
| <b>3.</b>                            | <b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>                   | <b>13</b>    |
| 3.1                                  | Grundlagen                                             | 13           |
| 3.1.1                                | Definition des Verkehrswertes                          | 13           |
| 3.1.2                                | Kaufpreissammlung                                      | 13           |
| 3.1.3                                | Rechts- und Verwaltungsvorschriften                    | 13           |
| 3.1.4                                | Literatur                                              | 13           |
| 3.2                                  | Wertermittlungsverfahren                               | 14           |
| 3.2.1                                | Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren        | 14           |
| 3.2.2                                | Ablauf der Wertermittlungsverfahren                    | 14           |
| 3.2.3                                | Wahl des Wertermittlungsverfahrens                     | 15           |
| 3.3                                  | Bodenwert                                              | 15           |
| 3.3.1                                | Bodenrichtwerte                                        | 16           |
| 3.3.2                                | Vergleichswerte                                        | 17           |
| 3.3.3                                | Objektspezifisch angepasster Bodenwert                 | 17           |
| 3.4                                  | Verkehrswert                                           | 18           |
| <b>Anlagen zum Gutachten</b>         |                                                        | <b>19</b>    |
| Auszug aus dem Liegenschaftskataster |                                                        | 19           |
| Merkblatt Gutachterausschuss         |                                                        | 20           |

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 21 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber: Amtsgericht Leer  
Auftragseingang: 08.05.2026  
Aktenzeichen Auftraggeber: 135 K 12/26  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 26.06.2026

### **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 eine landwirtschaftliche Fläche handelt, bleiben diese Fragen zumeist unbeantwortet. Lediglich die Frage zu einem möglichen Pachtverhältnis kann beantwortet werden: Ein Pachtverhältnis wurde nicht mitgeteilt und ist somit auch nicht berücksichtigt worden.

### **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urberschutz; 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 26.06.2026 (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 (26.06.2026).

## **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 30.03.2017 (Az.: 023-W2-19/2017)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

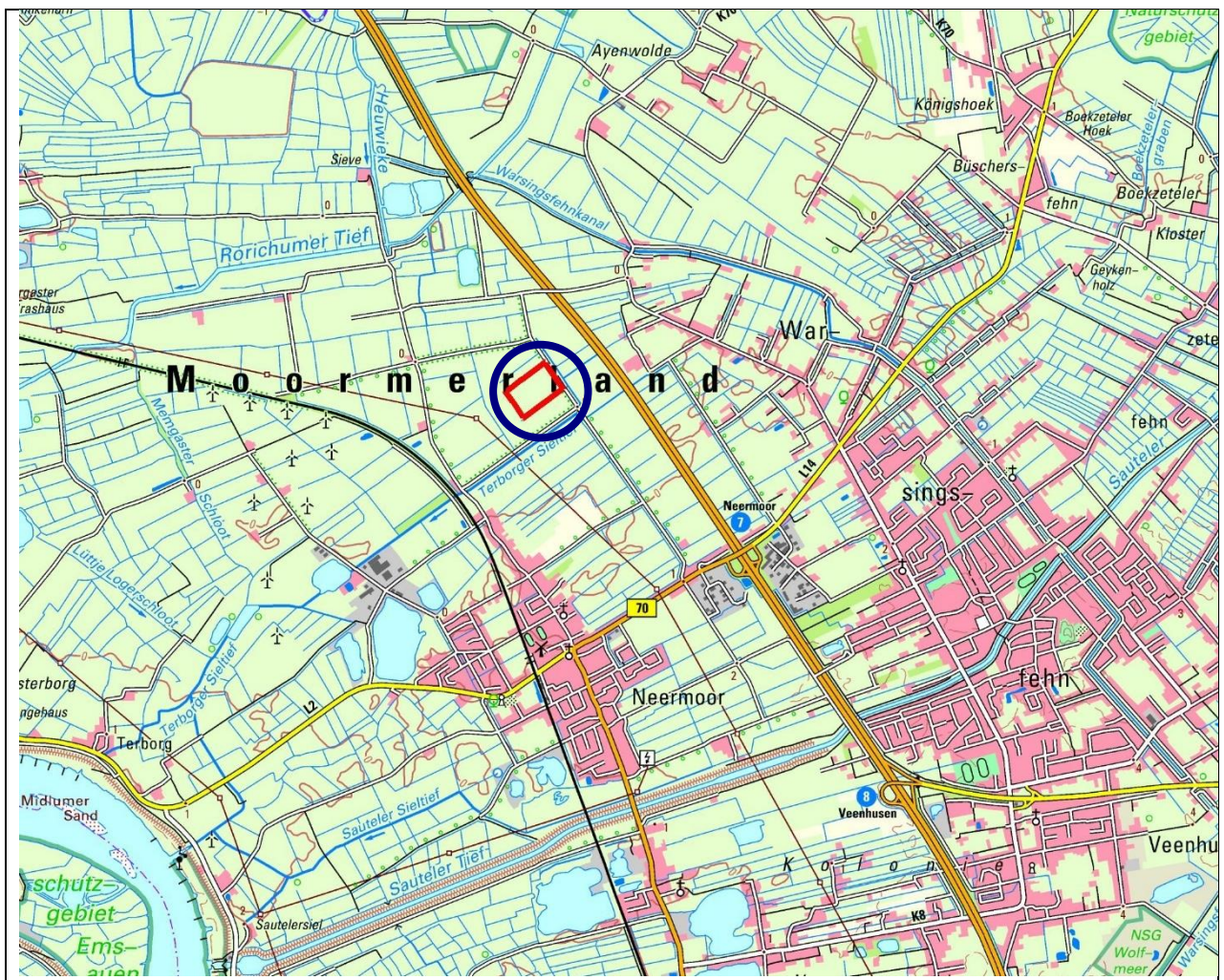
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Neermoor der Gemeinde Moormerland an der Straße „Norderbaulandweg“, einer Anliegerstraße bzw. einem Wirtschaftsweg. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Moormerland (Rathaus in Warsingsfehn) beträgt ca. 5 km.

Übersichtskarte



### **2.1.1 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 2 km Entfernung die Bundesstraße 70, welche von Neermoor im Norden über Meppen / Lingen nach Rheine im Süden verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Neermoor auf die A31) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 2,5 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 12 km. Leer 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 Gemeinde Moormerland handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Neermoor vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Moormerland befindet sich in ca. 5 km Entfernung in Warsingsfehn, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer vorhanden.

In Warsingsfehn/Veenhusen gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 11 km entfernt in Leer.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstückgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 87.539 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 239 m (Grundstücksbreite) x 366 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstabsangabe)



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

© 2026  LGLN

### 2.2.2 Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt (Flurstück 21/1) handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche als Grünland genutzt wird.



Luftbild



Ansicht von Nordosten Richtung Süden  
(26.06.2026)



Ansicht von Nordosten Richtung Südwesten  
(26.06.2026)

### 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den „Norderbaulandweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige mit Asphalt befestigte Anliegerstraße.

## 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 Grünlandschätzungsrahmens bedeuten im Einzelnen:

- MO = **Bodenart: Moor**  
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.
- 3 = **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.
- 33 / 33 = **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 Schätzungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigten 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 Moorboden mit mittlerer Zustandsstufe (II) und mittlerer Wasserstufe (3). Die Klimastufe ist mit „a“ bezeichnet. Die Wertzahlen betragen 33/33.

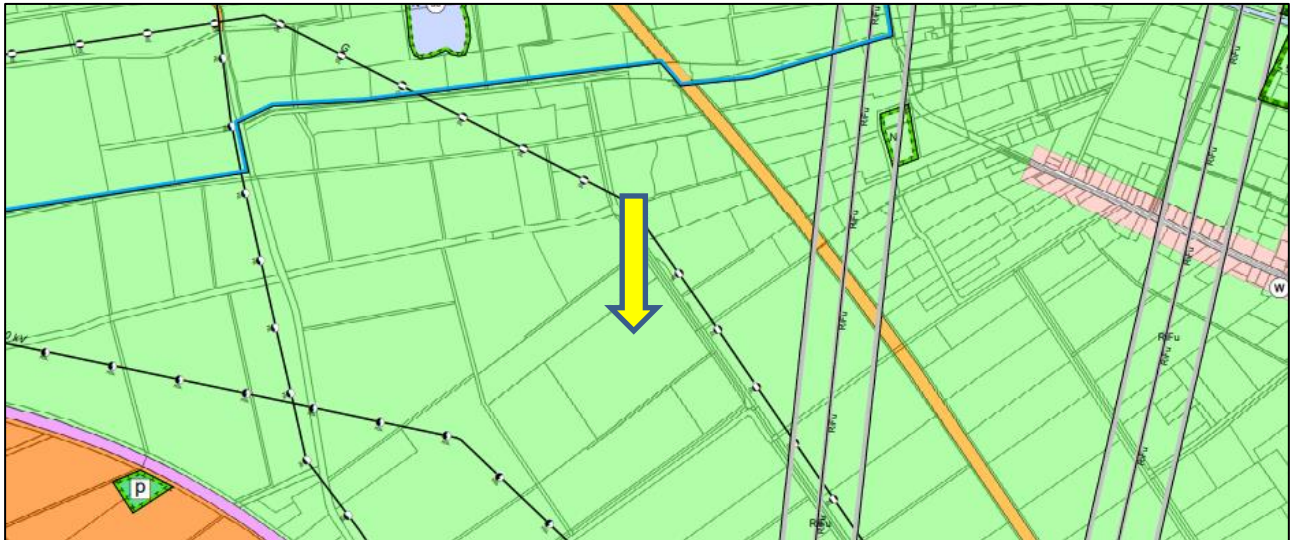
Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von normalen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Dem Gutachterausschuss liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

## 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 Gemeinde Moormerland liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.



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

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

### 2.3.2 Rechte und Belastungen

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Leer (Grundbuchamt) vom 27.02.2026 keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### Pachtrechtliche Bindungen

Ein Pachtverhältnis wurde nicht mitgeteilt und ist somit auch nicht berücksichtigt worden.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

## **2.4     Künftige Entwicklungen**

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## **2.5     Entwicklungszustand**

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „landwirtschaftliche Fläche“.

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

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

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

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

##### **3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

##### **3.1.4 Literatur**

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

## **3.2     Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1     Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

### **3.2.2     Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt und somit 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.

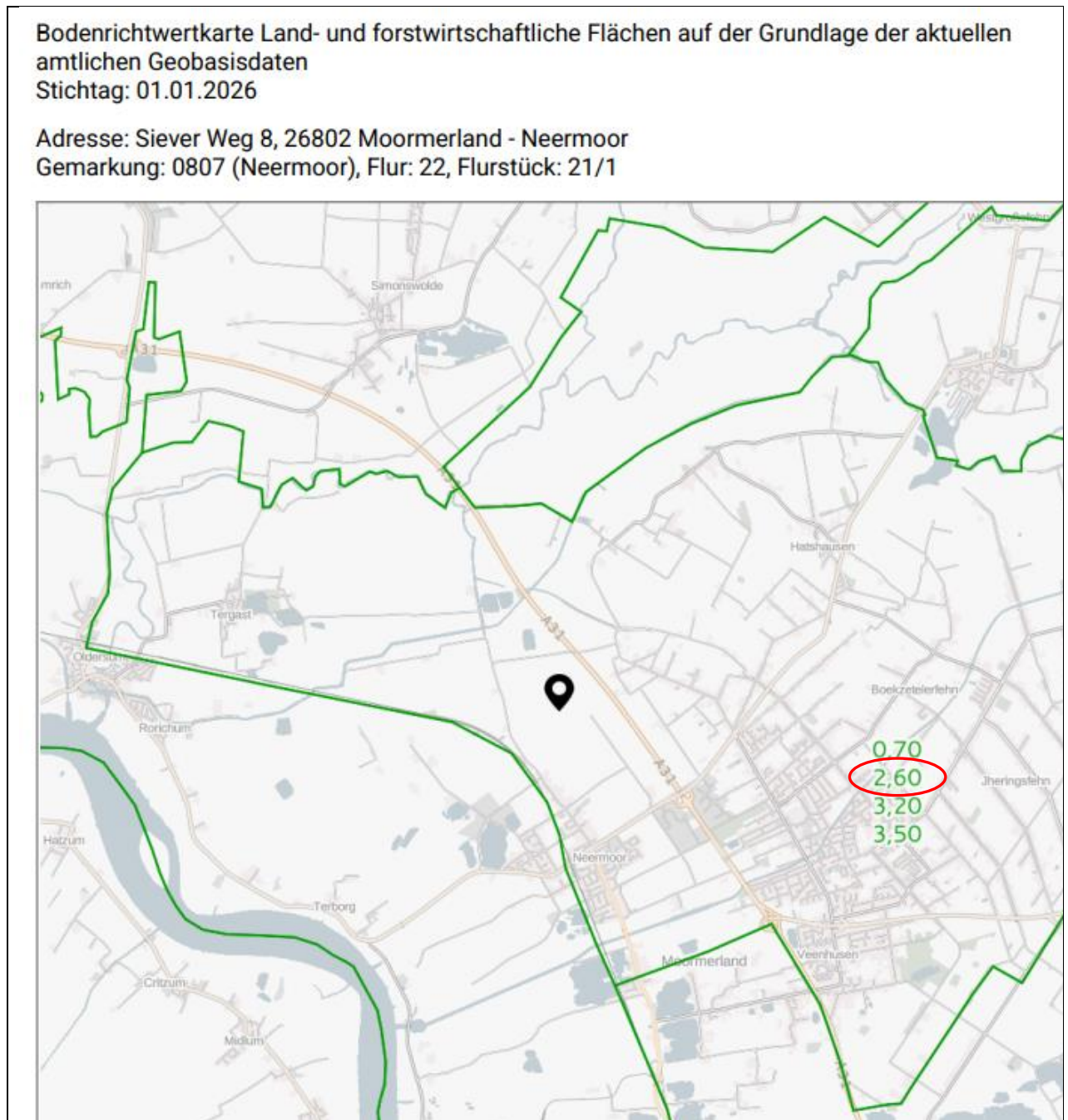
### **3.3 Bodenwert**

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 Bodenrichtwerte

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



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 mit Moorboden von **2,60 €/m<sup>2</sup>** ermittelt. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit einer Grünlandzahl von 30 und einer Grundstücksgröße von 2 ha beschrieben.

Die wertrelevanten Abweichungen in den angegebenen Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks vom Wertermittlungsobjekt sind noch zu berücksichtigen. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) benutzt. Zur Anpassung an die Grundstücksfläche und an die Wertzahl sind folgende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht worden:

| Umrechnungskoeffizient<br>Flächengröße | 0,75 ha | 1 ha | 2 ha | 3 ha | 4 ha | ≥ 5 ha |
|----------------------------------------|---------|------|------|------|------|--------|
| bei Ackerland                          | 0,93    | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 | 1,08   |
| bei Grünland                           | 0,93    | 0,95 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06   |

| Umrechnungskoeffizient<br>Wertzahl | 20   | 30   | 40   | 50   | 60   | 70   | 80   | 90   |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| bei Ackerland                      | 0,94 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,05 | 1,13 | 1,23 | 1,36 |
| bei Grünland                       | 0,79 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,18 | 1,23 |

Quelle: [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2025  GAG

Hinsichtlich der aktuellen Preisentwicklung (2025 nach 2026) geht der Gutachterausschuss von der mittleren Preisentwicklung der letzten 3 Jahre (+3 %) aus.

Die Anpassungen des Bodenrichtwerts (BRW) auf die Merkmale des Wertermittlungsobjekts (WEO) und den Wertermittlungstichtag ergeben sich dann wie folgt:

Anpassung Merkmal Fläche:  $1,06 \text{ (UK WEO 8,8 ha)} / 1,00 \text{ (UK BRW 2,0 ha)} = 1,06$  (Zuschlag 6 %)

Anpassung Merkmal Wertzahl:  $0,88 \text{ (UK WEO 33)} / 0,86 \text{ (UK BRW 30)} = 1,02$  (Zuschlag 2 %)

Anpassung auf Stichtag: 1,01 (Zuschlag 1 %)

Damit ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$2,60 \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,08 \text{ (Zuschlag abw. Merkmale: 8 \%)} \times 1,01 \text{ (zeitliche Anpassung: +1 \%)} = \mathbf{2,84 \text{ €/m}^2}$

### 3.3.2 Vergleichswerte

Seit Januar 2025 wurden in der Gemeinde Moormerland 4 landwirtschaftliche Grünlandflächen mit Moorboden gehandelt. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **2,79 €/m<sup>2</sup>**, wobei eine Schwankungsbreite von 2,28 €/m<sup>2</sup> bis zu 3,45 €/m<sup>2</sup> festzustellen ist. Die mittlere Grünlandzahl lag bei 33 und die mittlere Flächengröße bei rd. 3 ha.

Die Vergleichspreise bestätigen damit den Bodenrichtwert.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist im Vergleich zum mittlerem Vergleichsgrundstück bzw. zum Bodenrichtwertgrundstück keine wertrelevanten Abweichungen bzw. Besonderheiten auf. Der objektspezifische Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **2,85 €/m<sup>2</sup>**.

Mit einer Grundstücksfläche von 87.539 m<sup>2</sup> ergibt sich der Gesamtwert zu **249.486 €**.

### 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 Gemeinde Moormerland, Gemarkung Neermoor, Flur 22, Flurstück 21/1 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.06.2026 mit

**249.486 €**

(in Worten: zweihundertneunundvierzigtausendvierhundertsechundachtzig Euro)

ermittelt.

Leer, den 26.06.2026

|           |              |           |
|-----------|--------------|-----------|
| Aswegen   | Homes        | Folkerts  |
| Gutachter | Vorsitzender | Gutachter |

---

**Anlagen zum Gutachten****Auszug aus dem Liegenschaftskataster****Flurstück 21/1, Flur 22, Gemarkung Neermoor**

|                         |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietszugehörigkeit:   | Gemeinde Moormerland<br>Landkreis Leer                                                                                                                                                                                        |
| Finanzamt:              | Leer (Ostfriesland)                                                                                                                                                                                                           |
| Lage:                   | Oberetting                                                                                                                                                                                                                    |
| Fläche:                 | 87 539 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| Tatsächliche Nutzung:   | 87 539 m <sup>2</sup> Grünland                                                                                                                                                                                                |
| Bodenschätzung:         | 87 539 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 33<br>Ertragsmesszahl 28888<br><br>Gesamtertragsmesszahl 28888 |
| Hinweise zum Flurstück: | Deichgebiet<br>Ausführende Stelle: Moormerländer Deichacht<br><br>Unterhaltungsverbandsgebiet<br>Ausführende Stelle: UHV Sielacht Moormerland                                                                                 |

**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: (digital über das Behördenpostfach)

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@lgln.niedersachsen.de

Leer, den 30.06.2026



  
(de Neu)