

Sachverständigenbüro Günter Berends

Von der Landwirtschaftskammer
Niedersachsen

**öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger**

für das Sachgebiet:

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Alte Piccardie 1, 49828 Osterwald

Telefon: 05946/990755

Telefax: 05946/990756

Mobil: 0171/2700006

www.gutachter-berends.de



Personenzertifizierter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (Euro-Zert)

Zusatzqualifikation: Bewertung landwirtschaftli-
cher Betriebe (gemäß Euro-Zert)

Zertifizierungsstelle: SVG Euro-Zert GmbH

Personenzertifiziert und überwacht durch eine
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012
strukturierte Zertifizierungsstelle (SVG Euro-
Zert GmbH)

Zertifizierungsnummer: ZN-2015-10-20-0486

Gültig bis Oktober 2030 Certified Expert

verbandsgeprüfter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Mitglied im Hauptverband der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

Zweigstelle:

Bentheimer Str. 17, 48529 Nordhorn

Telefon: 05921/7272333

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026

für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Wirtschaftsgebäude sowie mehreren
landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Resthof) bebaute Grundstück in 49744
Geeste – OT Groß Hesepe, Meppener Straße 181 sowie landwirtschaftlicher
Fläche**



Verkehrswert (Marktwert): 421.100,00 Euro (unbelastet)

in Worten: vierhunderteinundzwanzigtausendeinhundert Euro (unbelastet)

Az. des Gerichts:

27 K 26/25

Ausfertigung Nr. elektronische Akte

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung zu diesem Gutachten	4
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber	4
2.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	4
2.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.9	Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
4.2	Gebäude Einfamilienhaus (1964) / (Gebäudeplan Nr. 1)	11
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht.....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
4.2.5	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes	12
4.3	Wirtschaftsgebäude inklusive zwei Garagen (1964) / (Gebäudeplan Nr. 2+4)	13
4.4	eh. Schweinestall (1964) / (Gebäudeplan Nr. 3).....	13
4.5	Hühnerstall (Gebäudeplan Nr. 5).....	13
4.6	Scheune (1968) / (Gebäudeplan Nr. 6)	14
4.7	Maschinen- und Gerätehalle (1991) / (Gebäudeplan Nr. 7)	14
4.8	Fertigarage (Gebäudeplan Nr. 8).....	14
4.9	Außenanlagen.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts der baulichen Anlagen	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.3	Sachwertermittlung	15
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
5.3.3	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	18
6	Sachwertberechnung	28
7	Ermittlung des Bodenwerts	30
7.1	Grundstücksdaten	30
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	31



7.2.2	Zu dem herangezogenen Verfahren	31
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	31
8	Bodenwertermittlung Gebäude- und Freifläche	31
9	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Ackerland	32
10	Zusammenstellung der einzelnen Teilbereiche	32
11	Verkehrswert	33
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	35
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
13	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Vorbemerkung zu diesem Gutachten

Auftragsgemäß und unter Berücksichtigung des Datenschutzes werden keine personenbezogenen Daten in diesem Gutachten veröffentlicht. Dieses Gutachten dient dem Zweck zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren. Somit werden Angaben in diesem Gutachten auftragsgemäß nur insoweit ausgeführt wie vom Auftraggeber gefordert. Beteiligte des Zwangsversteigerungsverfahrens sowie ernsthafte Bietinteressenten haben die Möglichkeit sich mit dem Sachverständigen telefonisch, schriftlich oder persönlich in Verbindung zu setzen um detailliertere, nähere Auskünfte zu den Angaben im Gutachten (im angemessenen Rahmen, kostenfrei) zu erhalten.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus nebst Wirtschaftsgebäude sowie mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Resthof) bebaute Grundstück in 49744 Geeste – OT Groß Hesepe, Meppener Straße 181 sowie landwirtschaftlicher Fläche
Objektadresse:	Meppener Straße 181, 49744 Geeste – OT Groß Hesepe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Groß Hesepe, Blatt 1939, lfd.-Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Groß Hesepe, Flur 39, Flurstück 41/1, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Meppener Straße 181, Nordesch, Größe 21.494 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen Zwangsversteigerungsgericht Obergerichtsstraße 20 49716 Meppen Auftrag vom 19.12.2025 (Auftragseingang 22.12.2025)
---------------	--

2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner:	nicht zur Veröffentlichung vorgesehen
Gläubiger:	Land Niedersachsen vertr. d. d. Finanzamt Lingen, Mühlentorstraße 16, 49808 Lingen

2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meppen vom 19.12.2025 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	17.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)



Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 17.03.2026 um 15:00 Uhr statt. Der Ehemann der Eigentümerin wurde angetroffen, es konnte teilweise eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde seitens der Eigentümerin nicht ermöglicht. Daraufhin wurde das Gutachten auftragsgemäß auf Grundlage einer eingeschränkten Außenbesichtigung erstellt.
Besichtigungsverhältnisse am Ortstermin:	bewölkt, 10 Grad Außentemperatur
Teilnehmer am Ortstermin:	Beginn: 15:00 Uhr Ende: 16:15 Uhr Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger, Mitarbeiterin Frau Heike Böker und der Ehemann der Eigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.12.2025. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2.000; • Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten; • Stadtplan; • Übersichtskarte; • Auskunft aus dem Altlastenkataster; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; • Flurstücks- und Eigentumsnachweis; • Auszug aus der Bauakte.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterin Frau Heike Böker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der restlichen, erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden; • teilweise Beschaffung der restlichen, erforderlichen Unterlagen; • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung; • Übernahme in Reinschrift. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



2.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zusatzangaben gemäß Auftrag des Amtsgerichtes 27 K 26/25

Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin sind keine Mieter oder Pächter vorhanden, ein schriftlicher Pachtvertrag für die Ackerfläche besteht laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin nicht, daher wird von einem mündlich vereinbarten Pachtverhältnis mit jährlicher Laufzeit ausgegangen,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentums-gesetz,
es ist kein Wohn- / Teileigentum vorhanden, zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstich-tages war ein Verwalter nicht bestellt,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
lt. Auskunft der Gemeinde Geeste ist kein Gewerbebetrieb an der Objektadresse gemeldet,
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),
es waren beim Ortstermin keine wesentlich wertrelevanten Maschinen oder Betriebs-einrichtungen erkennbar,
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
nicht bekannt, aufgrund fehlender Innenbesichtigung,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
lt. Auskunft des Landkreises Emsland, Fachbereich Umwelt, ist die vorhandene Grube ohne Technikeinlage nicht mehr zulässig, bereits seit 2017 muss eine neue Kleinkläranlage installiert werden, die notwendige Kleinkläranlage wurde in dieser Bewertung mit den zu erwartenden Kosten berücksichtigt (siehe besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale),
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor,
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.
lt. Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt, vom 22.01.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst, es bestehen jedoch Hinweise auf die Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen, siehe Altlastenauskunft in den Anlagen sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Bemerkung:

- 1) Für den vorhandenen Hühnerstall liegt dem Sachverständigen keine Baugenehmigung vor. Aufgrund dessen und aufgrund des am Ortstermin vorgefundenen, von außen ersichtlichen baulichen Zustandes wird der Hühnerstall in dieser Bewertung mit einem pauschalen Restwert veranschlagt.
- 2) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fertiggarage ist nach äußerem Anschein im Wesentlichen bereits überschritten, daher wird die vorhandene Fertiggarage in dieser Bewertung als wertneutral angesehen und nicht weiter berücksichtigt.
- 3) Für das Abdach hinter der Scheune, welches über die Flurstücksgrenze hinaus errichtet wurde, liegt dem Sachverständigen keine Baugenehmigung vor. Aufgrund dessen sowie aufgrund des von außen ersichtlichen baulichen Zustandes wird das Abdach als wertneutral angesehen und daher nicht weiter berücksichtigt.



3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
Kreis: Emsland
Ort und Einwohnerzahl: Groß Hesepe ca. 2.562 Einwohner
(lt. www.geeste.de), Stand 2023

überörtliche Anbindungen / Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover
ca. 233 km entfernt

Bundesstraße:
B 70 (Meppen)

Landstraße:
L 48

Kreisstraßen:
K 225, K 229, K 232

Autobahnzufahrt:
A 31

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: ländliche Lage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Groß Hesepe und Dalum vorhanden, Schulen und Kindergärten sind in Groß Hesepe vorhanden, Gemeindeverwaltung ist in Dalum vorhanden

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend landwirtschaftliche Flächen und Bebauung sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Beeinträchtigungen: nicht bekannt

Topographie: insgesamt augenscheinlich eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
Flur: Flurstücksnummer: Größe:
39 41/1 21.494 m²
Zuschnitt: siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in den Anlagen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Straßenausbau, Zuwegung: Meppener Straße (östlich des Bewertungsgrundstücks: asphaltierte Straße mit einseitigem Radweg
Meppener Straße (westlich des Bewertungsgrundstücks: asphaltierte Straße ohne Geh- und Radwege
Zufahrt mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen möglich



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, feste wasserdichte Grube, Heizöltank
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nicht bekannt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vorausgesetzt); keine Grundwasserschäden erkennbar (eine Untersuchung des Grundwassers wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt)
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt, vom 22.01.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Es liegen jedoch Hinweise vor, die zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Landkreis Emsland geklärt werden müssen, siehe Auskunft aus dem Altlastenkataster in den Anlagen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.12.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 13 des Grundbuchs von Groß Hesepe, Blatt 1939 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung: - Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche zur Größe von 10.000 m² für Maria Jungedeitering geb. Gilbers, geb. am 10.01.1956. Gemäß Bewilligung vom 08.03.2024 (UVZ-Nr. 112/2024, Notar Hermann Dröge, Meppen) eingetragen am 03.04.2024. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 14 des Grundbuchs von Groß Hesepe, Blatt 1939 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung: - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 26/25). Ingetragen am 29.10.2025.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.



3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde erfragt. Lt. Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Hochbau, vom 20.01.2026 bestehen keine Baulasten.

Denkmalschutz: Das niedersächsische Denkmalverzeichnis wurde eingesehen, es liegen keine Hinweise auf Denkmalschutz vor.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste)

Darstellungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich nach § 35 BauGB.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurde auftragsgemäß soweit wie möglich geprüft.

- 1) Für den vorhandenen Hühnerstall liegt dem Sachverständigen keine Baugenehmigung vor. Aufgrund dessen und aufgrund des am Ortstermin vorgefundenen, von außen ersichtlichen baulichen Zustandes wird der Hühnerstall in dieser Bewertung mit einem pauschalen Restwert veranschlagt.
- 2) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fertiggarage ist nach äußerem Anschein im Wesentlichen bereits überschritten, daher wird die vorhandene Fertiggarage in dieser Bewertung als wertneutral angesehen und nicht weiter berücksichtigt.
- 3) Für das Abdach hinter der Scheune, welches über die Flurstücksgrenze hinaus errichtet wurde, liegt dem Sachverständigen keine Baugenehmigung vor. Aufgrund dessen sowie aufgrund des von außen ersichtlichen baulichen Zustandes wird das Abdach als wertneutral angesehen und daher nicht weiter berücksichtigt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstückqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
(lt. Bodenrichtwertkarte)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich, per E-Mail, schriftlich oder persönlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Zur Zeit des Wertermittlungsstichtages waren die auf dem Resthof befindlichen Gebäude und die Gebäude- und Freifläche durch die Eigentümerin und ihren Ehemann eigengenutzt. Laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin sind keine Mieter oder Pächter vorhanden, ein schriftlicher Pachtvertrag für die Ackerfläche besteht laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin nicht, daher wird von einem mündlich vereinbarten Pachtverhältnis mit jährlicher Laufzeit ausgegangen.

Laut Auskunft der Gemeinde Geeste waren an der Objektadresse zwei erwachsene Personen gemeldet.



3.9 Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Anbau, einem Wirtschaftsgebäude inkl. zwei Garagen, einem eh. Schweinestall, einem Hühnerstall, einer Scheune, einer Maschinen- und Gerätehalle sowie einer Fertiggarage bebaut.

Das Wohnhaus ist eigengenutzt und ständig bewohnt.

Auf dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis sind 6.324 m² Gebäude- und Freifläche, 2.661 m² Grünland und 12.509 m² Ackerland angegeben.

Die Grünlandfläche und die Ackerfläche werden als eine Bewirtschaftungseinheit bearbeitet.

Daher erfolgt die Berechnung in dieser Wertermittlung als Ackerfläche mit einer Größe von 15.170 m².

Die Ackerfläche ist mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen erreichbar, die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Nebenstraße (Meppener Straße). Gräben sind nicht vorhanden.

Eine Gefahr von Staunässe war beim Ortstermin nicht zu erkennen.

Weitere Einzelheiten zu den einzelnen Flächen / Teilbereichen sind dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis in den Anlagen zu entnehmen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel insoweit berücksichtigt worden, wie es die Einschätzung bei der eingeschränkten Besichtigung zulässt sowie in Anlehnung an vergleichbare Objekte nach Erfahrung des Sachverständigen. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auch augenscheinlich liegt nichts vor, mit Ausnahme der Well-Eternit-Platten am Wirtschaftsgebäude (Gebäudeplan Nr. 2) (vermutlich ausbestaltig aufgrund des Baujahres). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Schädlingsbefall oder weitere gesundheitsschädigende Baumaterialien nicht ausgeschlossen werden können.

4.2 Gebäude Einfamilienhaus (1964) / (Gebäudeplan Nr. 1)

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; teilunterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss (lt. Bauakte)
Baujahr:	ca. 1964 (lt. Bauakte)
Bruttogrundfläche:	unterkellertes Gebäudeteil: ca. 102,75 m ² nicht unterkellertes Gebäudeteil: ca. 223,52 m ² gesamt ca. 326,27 m ² (lt. vorliegenden Unterlagen)
Modernisierung:	insgesamt nicht wesentlich modernisiert (lt. Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor, das Gebäude entspricht energetisch nicht den heutigen aktuellen Bestimmungen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht bekannt, das Dachgeschoss des Wohnhauses ist bereits zu Wohnraum ausgebaut (lt. Bauakte)
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die aktuelle Raumaufteilung des Wohnhauses ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Die genehmigte Raumaufteilung ist aus den Grundrissen in den Anlagen zu entnehmen.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton (lt. Bauakte)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv (vorausgesetzt)



Geschossdecken:	Stahlbetondecken (lt. Bauakte), oberste Geschossdecke Holzbalkenlage (lt. Bauakte)
Geschosstreppen:	Holz (lt. Bauakte)
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Fenster:	Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung (soweit von außen augenscheinlich ersichtlich)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zu den Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Angabe gemacht werden.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Material der wasserführenden Leitungen nicht bekannt, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Abwasserinstallation:	feste wasserdichte Grube (lt. Bauakte), laut Auskunft des Landkreises Emsland muss eine Kleinkläranlage eingebaut werden, da die vorhandene Grube nicht mehr zeitgemäß ist, der Einbau einer Kleinkläranlage wurde bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Heizung:	Ölzentralheizung aus den 90er Jahren, Heizöltank mit einem Volumen von ca. 5.000 Litern (lt. Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fenster- / Türlüftung (vorausgesetzt)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, aufgrund fehlender Innenbesichtigung

4.2.5 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine wesentlichen wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und bisherigen Nutzung entsprechend (vorausgesetzt)
Grundrissgestaltung:	der bisherigen Nutzung entsprechend (vorausgesetzt)
Bauschäden und Baumängel:	von außen nicht wesentlich erkennbar, von innen nicht bekannt, es wird jedoch aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes davon ausgegangen, dass im Inneren des Gebäudes Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf besteht
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich von außen in einem altersbedingten Zustand, zu dem Inneren des Gebäudes kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Angabe gemacht werden.



4.3 Wirtschaftsgebäude inklusive zwei Garagen (1964) / (Gebäudeplan Nr. 2 + 4)

Baujahr: ca. 1964 (laut Bauakte)

Bruttogrundfläche: ca. 438,30 m² (laut vorliegenden Unterlagen)

Ausstattung: Außenansicht teilweise Klinkermauerwerk, teilweise Well-Eternit-Platten (vermutlich asbesthaltig aufgrund des Baujahres), Satteldach, Dacheindeckung Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit augenscheinlich ersichtlich), überwiegend Betonrahmen-Stallfenster, Holzflügeltore, Garagenschwinger

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

Das Bewertungsobjekt befindet sich von außen in einem altersbedingten Zustand, es sind keine wesentlichen Instandhaltungsarbeiten zu erledigen (vorausgesetzt), soweit von außen beim Ortstermin erkennbar (das Gebäude konnte nicht allseitig von außen besichtigt werden), zu dem Inneren des Gebäudes kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Angabe gemacht werden.

4.4 eh. Schweinestall (1964) / (Gebäudeplan Nr. 3)

Baujahr: ca. 1964 (laut Bauakte)

Bruttogrundfläche: ca. 203,99 m² (laut vorliegenden Unterlagen)

Ausstattung: Außenansicht Klinkermauerwerk (soweit augenscheinlich ersichtlich), Dacheindeckung Tondachziegel (lt. Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin)

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem altersbedingten Zustand befindet. Es wird vorausgesetzt, dass insgesamt Instandhaltungsbedarf, wie auf vergleichbaren derartigen Resthofstellen, besteht. Eine Inaugenscheinnahme während des Ortstermins wurde nicht ermöglicht.

4.5 Hühnerstall (Gebäudeplan Nr. 5)

Baujahr: nicht bekannt (für den vorhandenen Hühnerstall liegen dem Sachverständigen keine Unterlagen vor)

Ausstattung: Außenansicht Klinkermauerwerk, Dachform Satteldach, Dacheindeckung Tondachziegel, Stallfenster

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes ist nach äußerem Anschein im Wesentlichen bereits überschritten, daher wird in dieser Bewertung lediglich ein Restwert angesetzt, wie es den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Eine genauere Inaugenscheinnahme während des Ortstermins wurde nicht ermöglicht.



4.6 Scheune (1968) / (Gebäudeplan Nr. 6)

Baujahr: ca. 1967 (laut Bauakte)

Bruttogrundfläche: ca. 112,50 m² (laut vorliegenden Unterlagen)

Ausstattung: Außenansicht Klinkermauerwerk, Dachform Satteldach, Dacheindeckung Tondachziegel, Eingangstüren / -tore aus Holz, Stallfenster mit Einfachverglasung (vorausgesetzt), Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit von außen augenscheinlich ersichtlich)

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem altersbedingten Zustand befindet. Es wird vorausgesetzt, dass insgesamt Instandhaltungsbedarf, wie auf vergleichbaren derartigen Resthofstellen, besteht. Eine Inaugenscheinnahme während des Ortstermins wurde nicht ermöglicht.

4.7 Maschinen- und Gerätehalle (1991) / (Gebäudeplan Nr. 7)

Baujahr: ca. 1991 (laut Bauakte)

Bruttogrundfläche: ca. 222,80 m² (laut vorliegenden Unterlagen)

Ausstattung: Außenansicht überwiegend Trapezblech, teilweise Klinkermauerwerk, Dachform Satteldach, Dacheindeckung Trapezbleche, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit von außen augenscheinlich ersichtlich)

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem altersbedingten Zustand befindet. Es wird vorausgesetzt, dass insgesamt Instandhaltungsbedarf, wie auf vergleichbaren derartigen Resthofstellen, besteht. Eine Inaugenscheinnahme während des Ortstermins wurde nicht ermöglicht.

4.8 Fertiggarage (Gebäudeplan Nr. 8)

Baujahr: nicht bekannt (für die vorhandene Fertiggarage liegen dem Sachverständigen keine Unterlagen vor)

Ausstattung: Außenansicht Stahlblech, flach geneigtes Dach, Garagenschwinger (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fertiggarage ist nach äußerem Anschein im Wesentlichen bereits überschritten, daher wird die vorhandene Fertiggarage in dieser Bewertung als wertneutral angesehen und nicht weiter berücksichtigt.

4.9 Außenanlagen

Versorgungsanlagen (Strom und Wasser) von der Gebäudeaußenwand bis an das öffentliche Netz (vorausgesetzt), Gartenanlage und Pflanzungen, Grube (es muss eine 3-Kammer-Klärgrube eingebaut werden), Hof- und Wegebefestigung, Heizöltank



5 Ermittlung des Verkehrswerts der baulichen Anlagen

§194 Verkehrswert (BauGB)

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 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.

Bemerkung:

In dieser Verkehrswertermittlung werden nur die wirtschaftlich nutzbaren Gebäude / Gebäudeteile berücksichtigt. Noch vorhandene Güllekanäle / Güllekeller aus der vorherigen Nutzung finden beispielsweise aufgrund der Aufgabe der Landwirtschaft keine wesentliche wirtschaftliche Bedeutung mehr.

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Gebäude / Gebäudeteile auf dem Resthof in 49744 Geeste – Groß Hesepe, Meppener Straße 181, zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Groß Hesepe	1939	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Hesepe	39	41/1	21.494 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.



Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK 2010) bereits enthalten.



Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- 1) nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- 2) grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).



Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.3.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (1964) nicht unterkellertes Gebäudeteil

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	59,3 %	40,7 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus (1964) nicht unterkellertes Gebäudeteil**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	59,3	518,88
3	1.005,00	40,7	409,04
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 927,92 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 927,92 €/m² BGF
rd. **928,00 €/m² BGF**



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (1964) unterkellerter Gebäudeteil

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	59,3 %	40,7 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus (1964) unterkellerter Gebäudeteil**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	59,3	429,93
3	835,00	40,7	339,85
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 769,78 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 769,78 €/m² BGF
rd. **770,00 €/m² BGF**



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wirtschaftsgebäude (1964)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	40,0	98,00
4	270,00	60,0	162,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 260,00 gewogener Standard = 3,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 260,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß

Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021

• Gebäudegröße BGF × 1,13

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 293,80 €/m² BGF

rd. 294,00 €/m² BGF



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
eh. Schweinestall (1964)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	40,0	98,00
4	270,00	60,0	162,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 260,00 gewogener Standard = 3,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 260,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß

Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021

• Gebäudegröße BGF × 1,22

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 317,20 €/m² BGF
rd. 317,00 €/m² BGF



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheune (1968)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	60,0	147,00
4	270,00	40,0	108,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 255,00 gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 255,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß

Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021

• Gebäudegröße BGF × 1,25

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 318,75 €/m² BGF
rd. 319,00 €/m² BGF



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Maschinen- und Gerätehalle (1991)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	80,0	196,00
4	270,00	20,0	54,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 250,00 gewogener Standard = 3,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 250,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß
Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021

• Gebäudegröße BGF × 1,21

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 302,50 €/m² BGF
rd. 303,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss-teilausbau sowie einer abweichenden Bauweise).

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der regionale Baukostenregionalfaktor angesetzt.



Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den hier angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (317.529,44 €)	12.701,18 €
Summe	12.701,18 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer wird gemäß ImmoWertV 2021 aufgrund der gewählten Gebäudeart angesetzt.

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (1964)

Die Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude **Einfamilienhaus** beträgt nach ImmoWertV 2021 **80 Jahre**.

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude (1964)

Die Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude **Wirtschaftsgebäude** beträgt nach ImmoWertV 2021 **30 Jahre**.

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude: eh. Schweinestall (1964)

Die Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude **eh. Schweinestall** beträgt nach ImmoWertV 2021 **30 Jahre**.

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune (1968)

Die Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude **Scheune (1967)** beträgt nach ImmoWertV 2021 **30 Jahre**.

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude: Maschinen- und Gerätehalle (1991)

Die Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude **Maschinen- und Gerätehalle** beträgt nach ImmoWertV 2021 **30 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (1964) nicht unterkellertes sowie unterkellertes Gebäudeteil

Das ca. 1967 (gemittelt Baujahr) errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1967 = 59$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 59 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude (1964)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1964 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1964 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren.

Aufgrund des am Ortstermin tatsächlich vorgefundenen baulichen Zustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen auf 9 Jahre für diese Bewertung angesetzt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: eh. Schweinestall (1964)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1964 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1964 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren.

Aufgrund des vorausgesetzten baulichen Zustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen auf 9 Jahre für diese Bewertung angesetzt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune (1968)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1968 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1968 = 58$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren.

Aufgrund des vorausgesetzten baulichen Zustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen auf 9 Jahre für diese Bewertung angesetzt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Maschinen- und Gerätehalle (1991)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1991 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1991 = 35$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren.

Aufgrund des vorausgesetzten baulichen Zustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen auf 9 Jahre für diese Bewertung angesetzt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hühnerstall

Der Hühnerstall hat seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bereits im Wesentlichen überschritten und wird in dieser Bewertung mit einem pauschalen Restwert angesetzt, wie es den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.



Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktdaten online) sowie
- der verfügbaren Angaben der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen objektartspezifischen Anpassung

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Beteiligten am Ortstermin etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- geschätzte notwendige Instandhaltungsarbeiten an den baulichen Anlagen (in Anlehnung an vergleichbare Objekte) in Bezug auf die jeweilige angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer	-18.000,00 €
- Einbau einer Kleinkläranlage	-10.000,00 €
- Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	-20.000,00 €
- Berücksichtigung der Unwägbarkeiten bezüglich des Verdachts auf schädliche Bodenverunreinigungen (siehe Altlastenauskunft in den Anlagen)	-15.000,00 €
Summe	-63.000,00 €

Die Beträge der oben genannten Positionen sind sachverständig geschätzt und zum Teil unter Berücksichtigung von Eigenleistung berechnet. In dem Gesamtbetrag sind sämtliche Vor- und Nebenarbeiten sowie Material- und Entsorgungskosten mit berücksichtigt. Es wird seitens des Sachverständigen empfohlen ggf. ein separates Bauschadensgutachten zur näheren Untersuchung des baulichen Zustandes einzuholen.



6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (1964) nicht unterkellertes Gebäudeteil	Einfamilienhaus (1964) unterkellertes Gebäudeteil	Wirtschafts- gebäude (1964)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	928,00 €/m² BGF	770,00 €/m² BGF	294,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	223,52 m²	102,75 m²	438,30 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	207.426,56 €	79.117,50 €	128.860,20 €
Baupreisindex (BPI) 17.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	194,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	395.355,02 €	150.797,96 €	250.504,23 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	395.355,02 €	150.797,96 €	250.504,23 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 21 Jahre 73,75 % 0,2625	linear 80 Jahre 21 Jahre 73,75 % 0,2625	linear 30 Jahre 9 Jahre 70,00 % 0,30
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	103.780,69 €	39.584,46 €	75.151,27 €

Gebäudebezeichnung		eh. Schweinestall (1964)	Scheune (1968)	Maschinen- und Gerätehalle (1991)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	317,00 €/m² BGF	319,00 €/m² BGF	303,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	203,99 m²	112,50 m²	222,80 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	64.664,83 €	35.887,50 €	67.508,40 €
Baupreisindex (BPI) 17.03.2026 (2010 = 100)	x	194,4/100	194,4/100	194,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	125.708,43 €	69.765,30 €	131.236,33 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	125.708,43 €	69.765,30 €	131.236,33 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		9 Jahre	9 Jahre	9 Jahre
• prozentual		70,00 %	70,00 %	70,00 %
• Faktor	x	0,30	0,30	0,30
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	37.712,53 €	20.929,59 €	39.370,90 €

Hühnerstall (pauschal)			1.000,00 €
------------------------	--	--	------------

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		317.529,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.701,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	330.230,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert	=	330.230,62 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	231.161,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	63.000,00 €
Sachwert	=	168.161,43 €

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Bodenwert für das Grundstück Gemarkung Groß Hesepe, Flur 39, Flurstück 41/1, Meppener Straße 181, 49744 Geeste OT Groß Hesepe zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Groß Hesepe	1939	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Hesepe	39	41/1	21.494 m ²

Grundlage / Vorbemerkung zur Wertermittlung

Für die Wertermittlung werden die Flächengrößen und Bodenmerkmale zugrunde gelegt, die auf dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis angegeben sind. Eventuelle Abweichungen von der auf dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis angegebenen tatsächlichen Nutzung zu den derzeit örtlichen tatsächlichen Nutzungen der einzelnen Teilbereiche des Flurstücks bleiben in dieser Bewertung unberücksichtigt, mit Ausnahme der Grünlandfläche.

Bewertungsteilbereiche

Das Flurstück 41/1, der Flur 39, Gemarkung Groß Hesepe wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Gebäude- und Freifläche	bebaut, Hofraum mit Gebäuden	6.324 m ²
Ackerland	unbebaut, Ackerland	12.509 m ²
Grünland	unbebaut, Grünland	2.661 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		21.494 m ²

Bemerkung:

Die auf dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis angegebene Grünlandfläche wird mit der Ackerfläche als eine Bewirtschaftungseinheit als Ackerland bewirtschaftet. Somit wird die ausgewiesene Grünlandfläche in dieser Berechnung der Ackerfläche zugeordnet. Daher bilden die Teilgrundstücke Ackerland und Grünland eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von insgesamt 15.170 m².

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**



oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und der **sonstigen Umstände des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021).

7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.2.2 Zu dem herangezogenen Verfahren

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bemerkung:

In diesem Bewertungsfall liegen dem Sachverständigen geeignete Bodenrichtwerte vor, daher wird die Bodenwertermittlung aufgrund der vorliegenden Bodenrichtwerte durchgeführt, da dies in diesem Bewertungsfall am ehesten das tatsächliche Marktgeschehen widerspiegelt.

8 Bodenwertermittlung Gebäude- und Freifläche

Die Gebäude- und Freifläche hat eine Gesamtgröße von 6.324 m².

Der auf der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwert von 22 € / m² (07500100) / W ASB f1500) bezieht sich auf eine Wohnbaufläche mit einer Größe bis 1500 m². Eine Anpassung des Bodenrichtwertes bis 1.500 m² muss hier nicht durchgeführt werden. Die Wohnbaufläche (Gebäude- und Freifläche) ist gesamt mit einer Größe von 6.324 m² angegeben. Die restliche Wohnbaufläche im Außenbereich von 1.501 m² bis 6.324 m² wird für diese Berechnung unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einem Bodenwert von 11,00 € / m² (Bodenrichtwert Ackerland) für diese Berechnung angesetzt.



Ermittlung des Bodenwerts / Wohnbaufläche im Außenbereich lt. Bodenrichtwertkarte (1.500 m²)	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²) / Wohnbaufläche im Außenbereich lt. Bodenrichtwertkarte	22,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x 1.500 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 33.000,00 €
Ermittlung des Bodenwerts / restliche Wohnbaufläche im Außenbereich (1.501 m² - 6.324 m²)	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²) / weitere Wohnbaufläche im Außenbereich	11,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x 4.824 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 53.064,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert der Gebäude- und Freifläche gesamt** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 **86.064,00 Euro**.

9 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Ackerland

Bewertungsteilbereich:

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	17.03.2026
Nutzung	Ackerland
Gemarkung	Groß Hesepe
Flur	39
Flurstück	Teil aus 41/1
Fläche in m ²	15.170 m ²

Die Ackerfläche wird unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit dem Bodenrichtwert Ackerland angesetzt. Der Bodenrichtwert Ackerland wird für diese Berechnung als angemessen angesehen und dementsprechend angesetzt.

Bodenwert

Bodenwert Ackerland	11,00 €/m ²
Fläche in m ²	15.170 m ²
Einzelwert des Teilgrundstücks Ackerland	166.870,00 €

Der **Einzelwert des Teilgrundstücks Ackerland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 **166.870,00 €**.

10 Zusammenstellung der einzelnen Teilbereiche

Teilgrundstück	Einzelwert
Gebäudesachwerte inkl. Außenanlagen	168.161,43 €
Bodenwert Gebäude- und Freifläche	86.064,00 €
Bodenwert Ackerland	166.870,00 €
unbelasteter Verkehrswert des Flurstücks 41/1 gesamt	421.095,43 € rd. 421.100,00 €



11 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den mit einem Einfamilienhaus nebst Wirtschaftsgebäude sowie mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Resthof) bebauten Grundstück in 49744 Geeste – OT Groß Hesepe, Meppener Straße 181

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Groß Hesepe</i>	<i>1939</i>	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Hesepe	39	41/1	21.494 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 mit rd.

Verkehrswert (Marktwert): 421.100,00 Euro (unbelastet)

in Worten: vierhunderteinundzwanzigtausendeinhundert Euro (unbelastet)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Osterwald, den 18.05.2026



Sachverständigenbüro
Günter Berends
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Siegel

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [7] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, b.v.s. Sachverständige: ImmoWertV 2021 1. Auflage 2021
- [8] Grundstücksmarktdaten 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück - Meppen
- [9] Kröll-Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Werner Verlag 2011
- [10] Manfred Köhne - Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Ulmer Verlag 2007
- [11] HLBS Verlag – Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen – Loseblattsammlung 2020



13 Verzeichnis der Anlagen

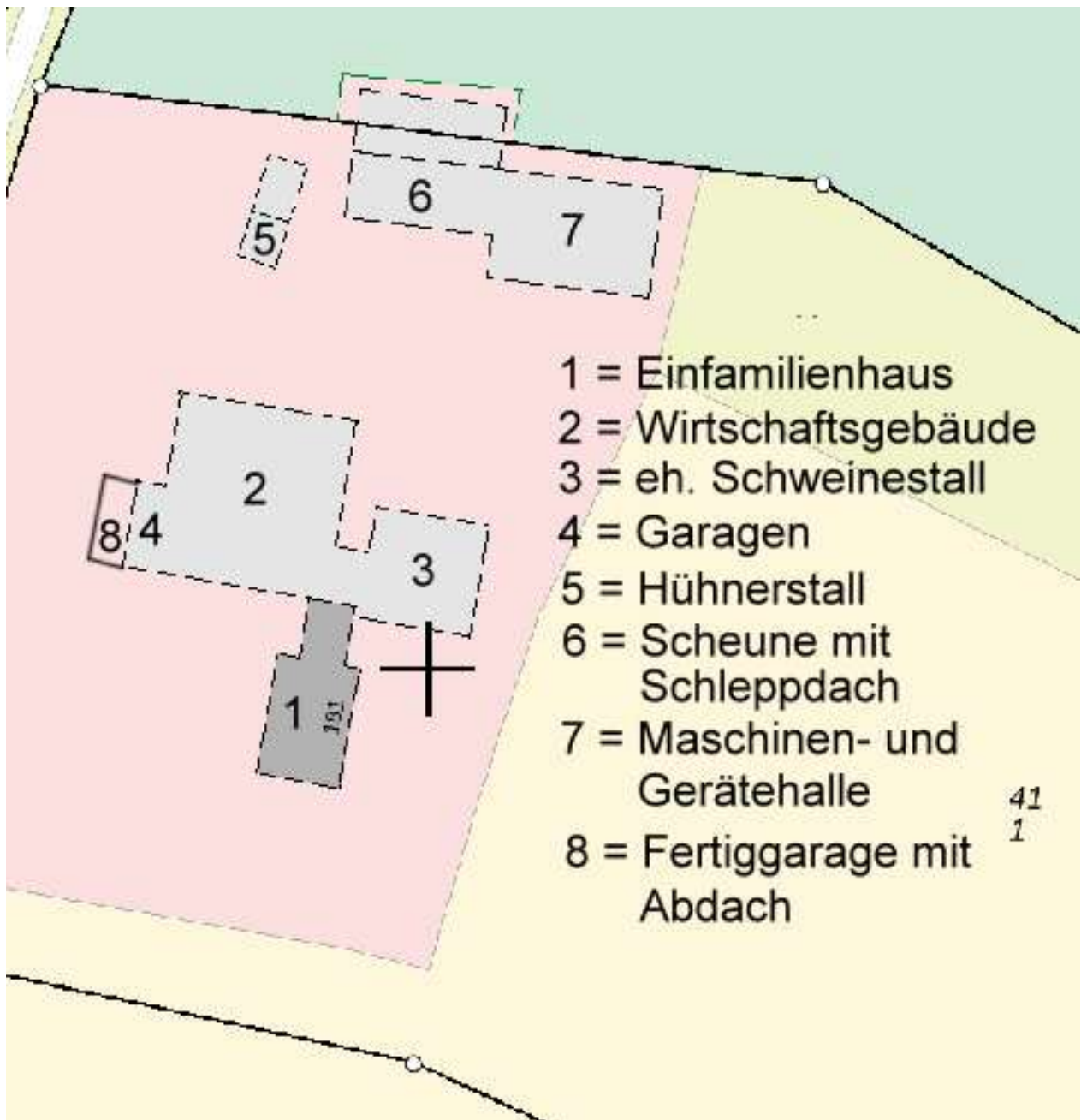
Anlage 1:	Gebäudeplan
Anlage 2:	Grundrisse
Anlage 3:	Allgemeine Fotos
Anlage 4:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 5:	Übersichtskarte
Anlage 6:	Stadtplan
Anlage 7:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Wohnbaufläche
Anlage 8:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Landwirtschaft
Anlage 9:	Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Anlage 10:	Altlastenankunft

Hinweis: Die graphischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.



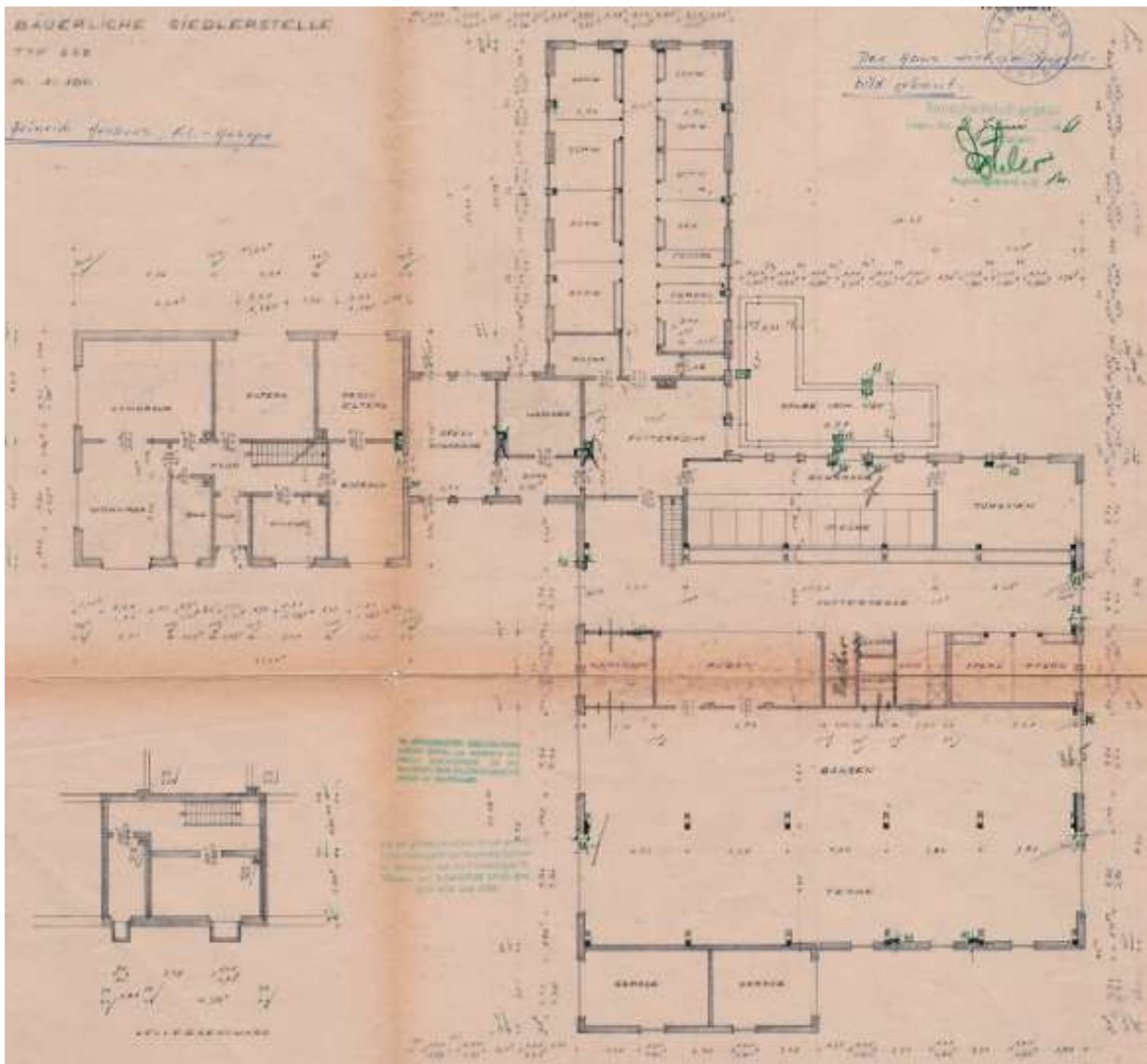
Anlage 1: Gebäudeplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Grundrisse

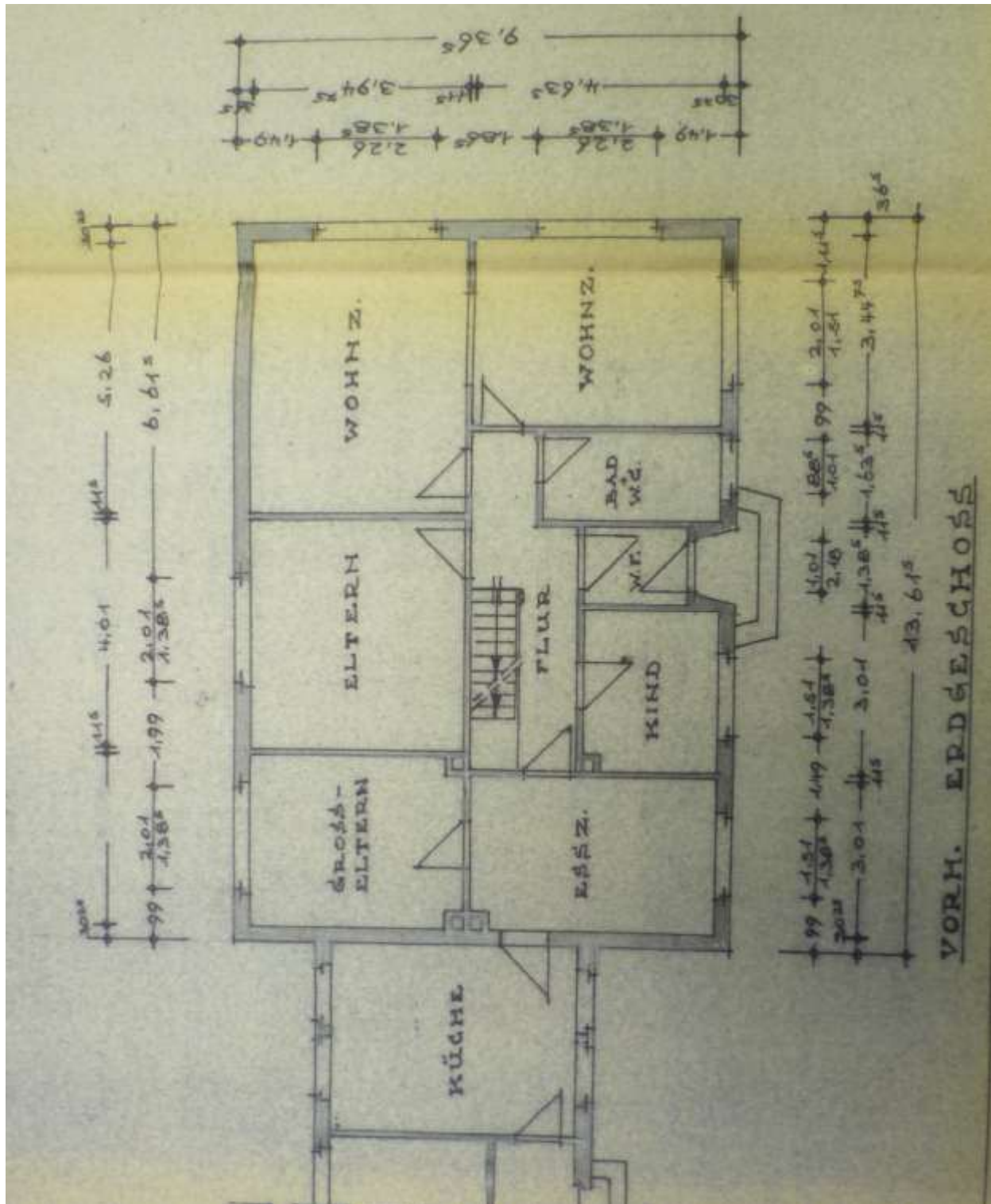
Seite 1 von 7



Grundriss gesamt / Hofstelle 1964

Anlage 2: Grundrisse

Seite 2 von 7

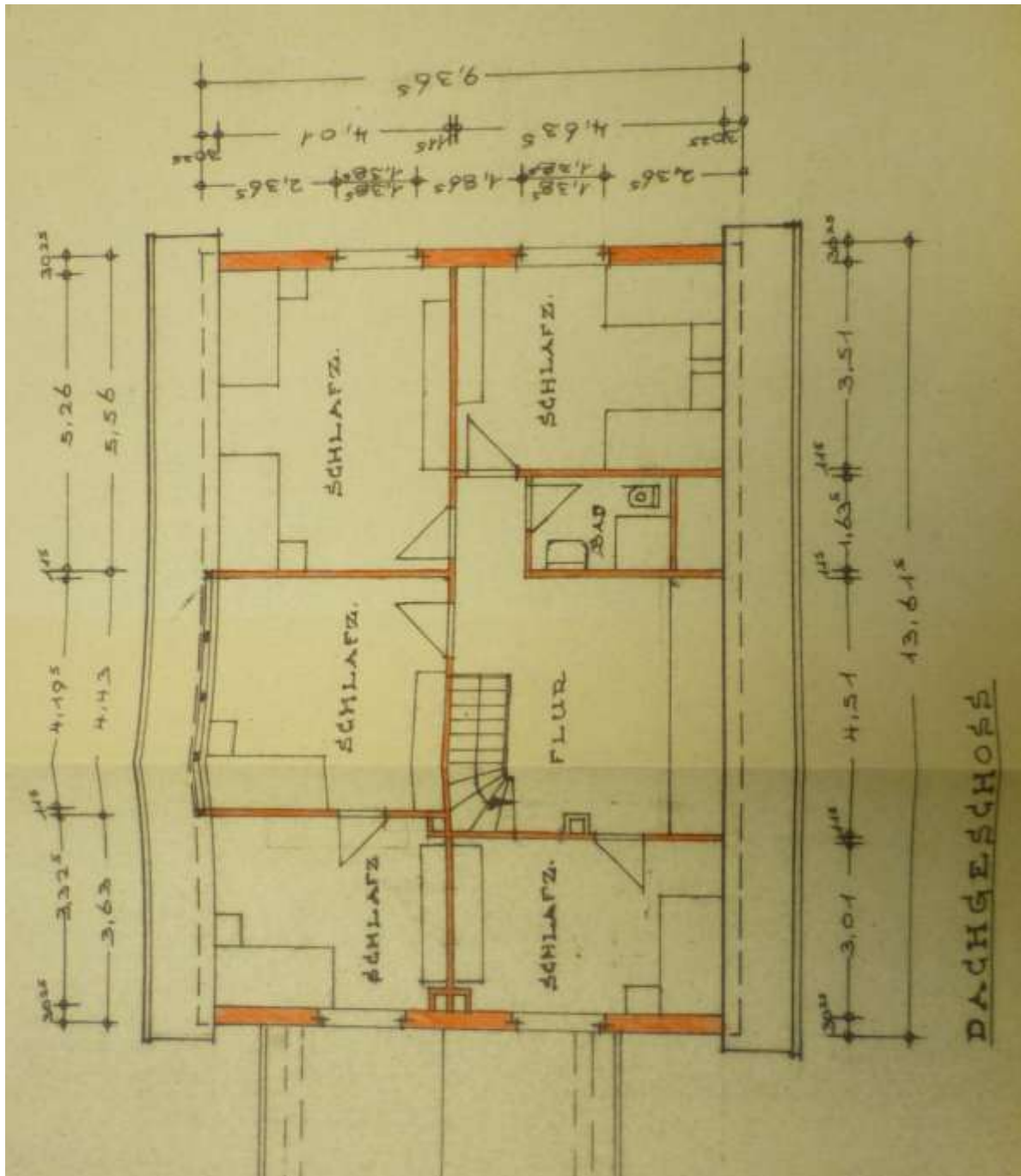


Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus / Auszug aus der Bauakte



Anlage 2: Grundrisse

Seite 3 von 7

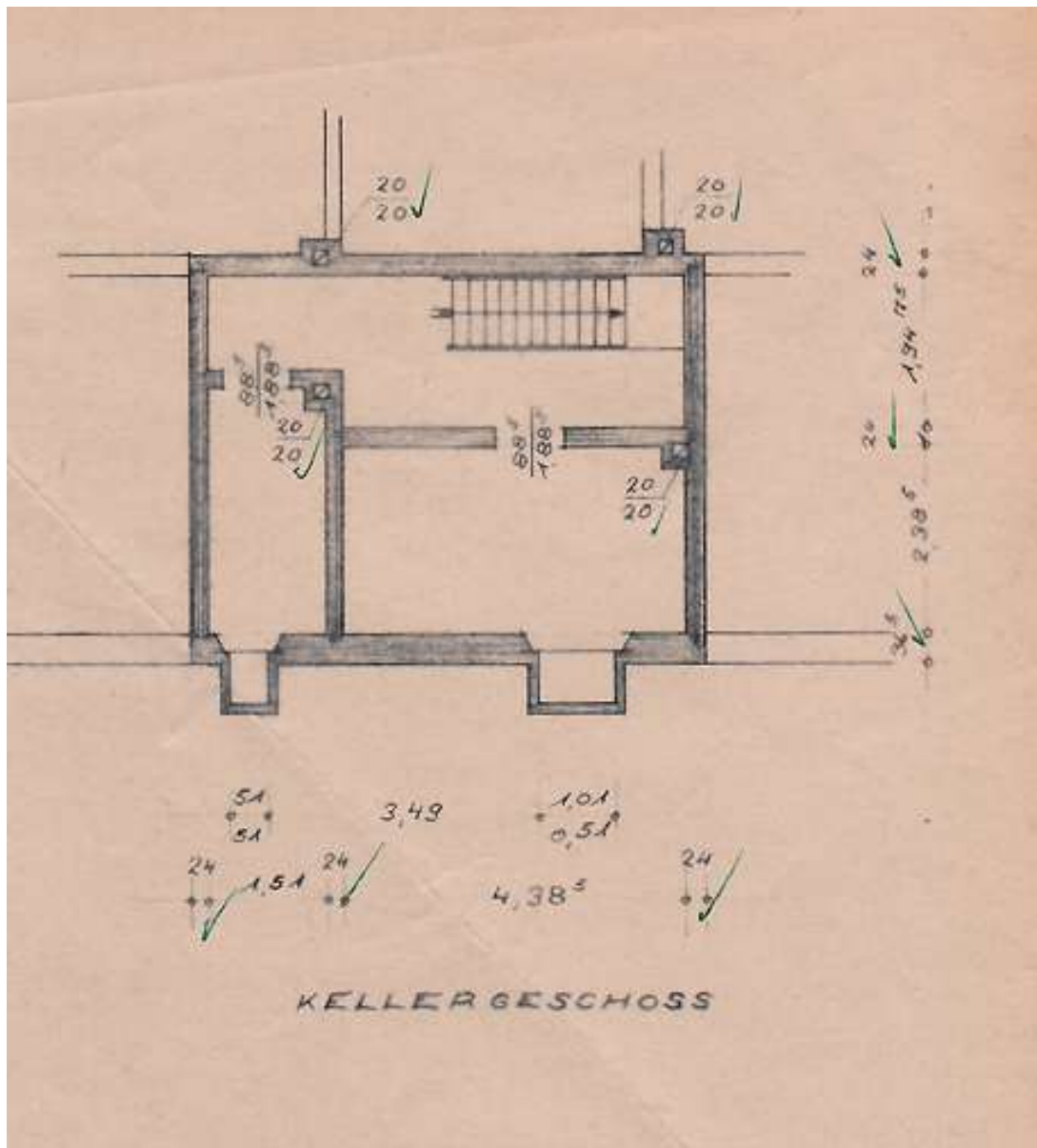


Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus / Auszug aus der Bauakte



Anlage 2: Grundrisse

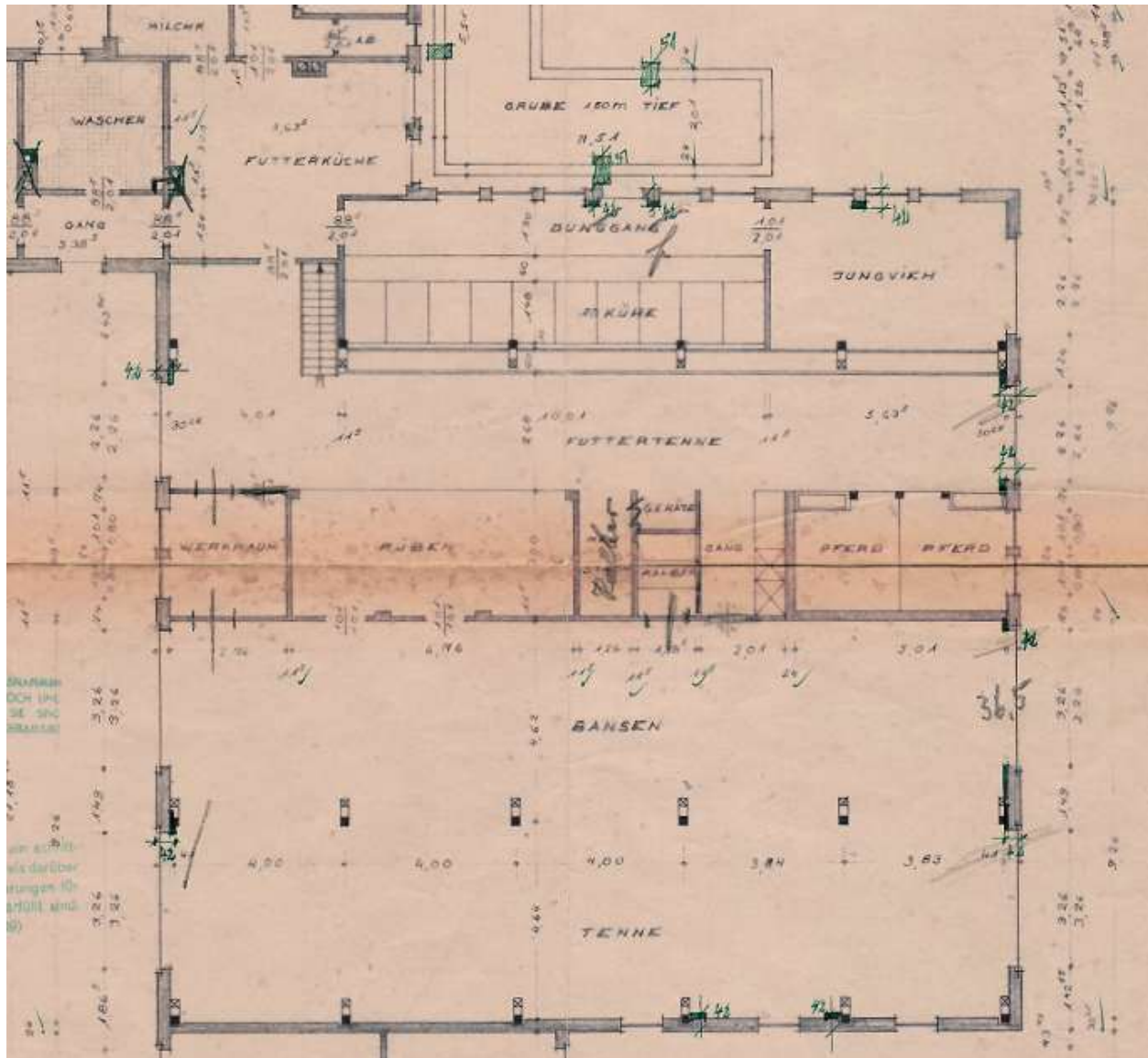
Seite 4 von 7



Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus / Auszug aus der Bauakte

Anlage 2: Grundrisse

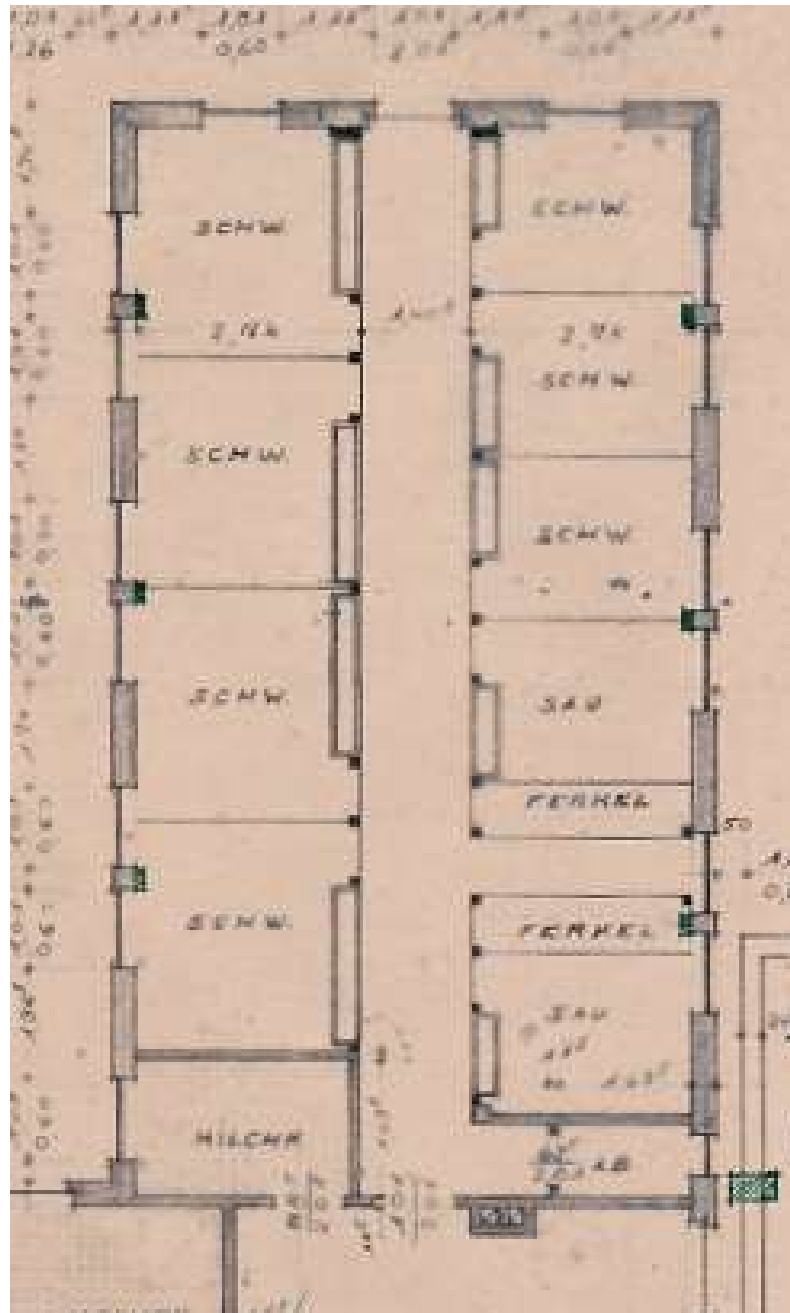
Seite 5 von 7



Grundriss Wirtschaftsgebäude / Auszug aus der Bauakte

Anlage 2: Grundrisse

Seite 6 von 7

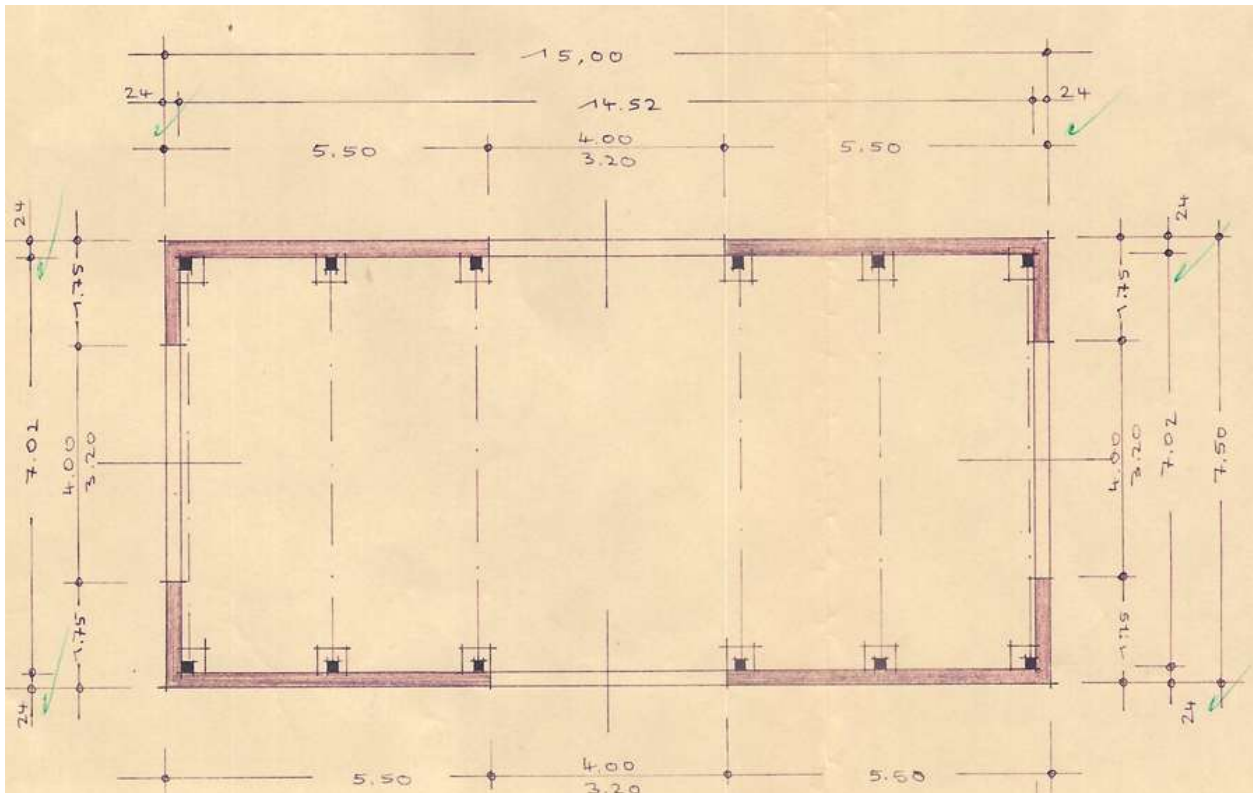


Grundriss eh. Schweinestall / Auszug aus der Bauakte

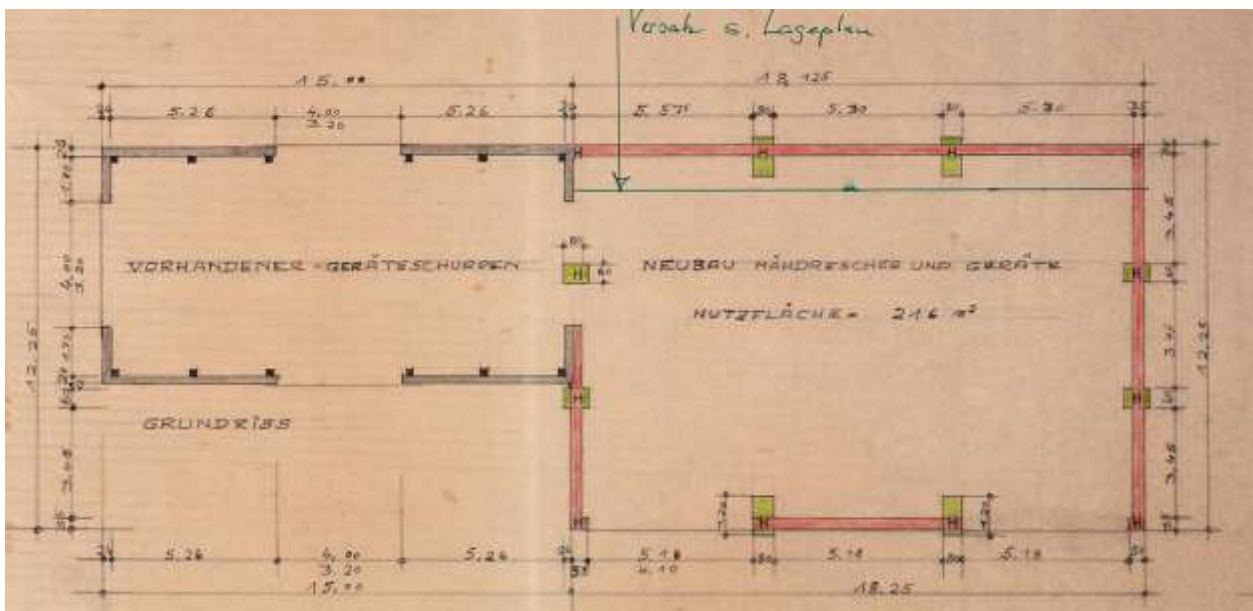


Anlage 2: Grundrisse

Seite 7 von 7



Grundriss Scheune / Auszug aus der Bauakte



Grundriss Scheune und Maschinen- und Gerätehalle / Auszug aus der Bauakte

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 6



Frontansicht Wohnhaus / Gebäudeplan Nr. 1 / Ansicht aus westlicher Richtung



Frontansicht Wirtschaftsgebäude / Gebäudeplan Nr. 2 / Ansicht aus südwestlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 6



Rück- / Seitenansicht Wirtschaftsgebäude / Gebäudeplan Nr. 2 / Ansicht aus nordwestlicher Richtung



Frontansicht Garagen und Fertiggarage / Gebäudeplan Nrn. 4 + 8 / Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 6



Rückansicht Garagen und Fertiggarage / Gebäudeplan Nrn. 4 + 8 / Ansicht aus nördlicher Richtung



Garten

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 6



Hofzufahrt



Ackerfläche / Ansicht aus westlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 6



Zufahrtsstraße „Meppener Straße“ / westlich des Bewertungsgrundstücks



Rückansicht Hühnerstall / Gebäudeplan Nr. 5 / Ansicht aus westlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 6 von 6



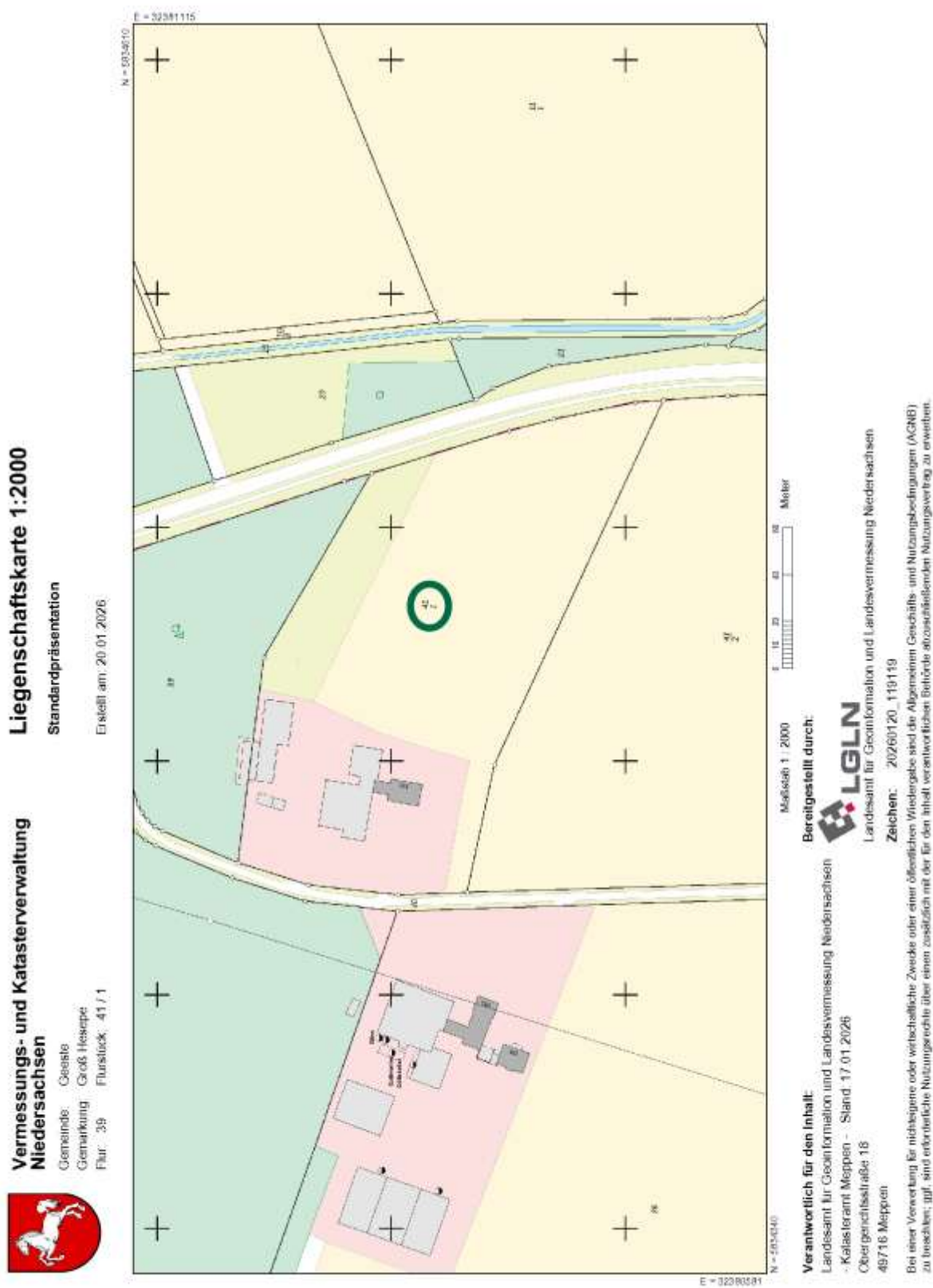
Ackerfläche / Rückansicht des Hofes von der Ackerfläche aus / Ansicht aus östlicher Richtung



Meppener Straße / östlich des Bewertungsgrundstücks

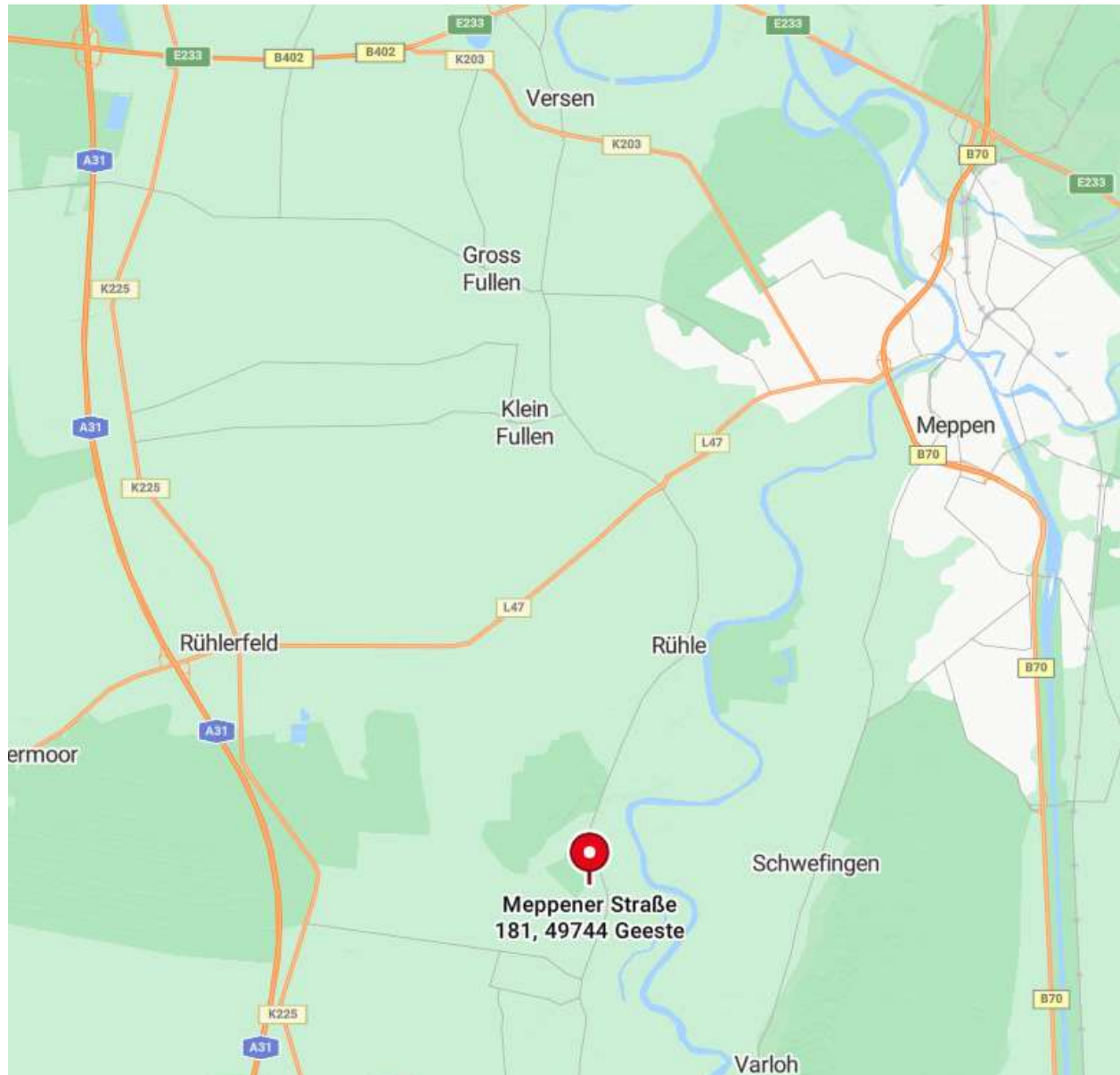
Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 5: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

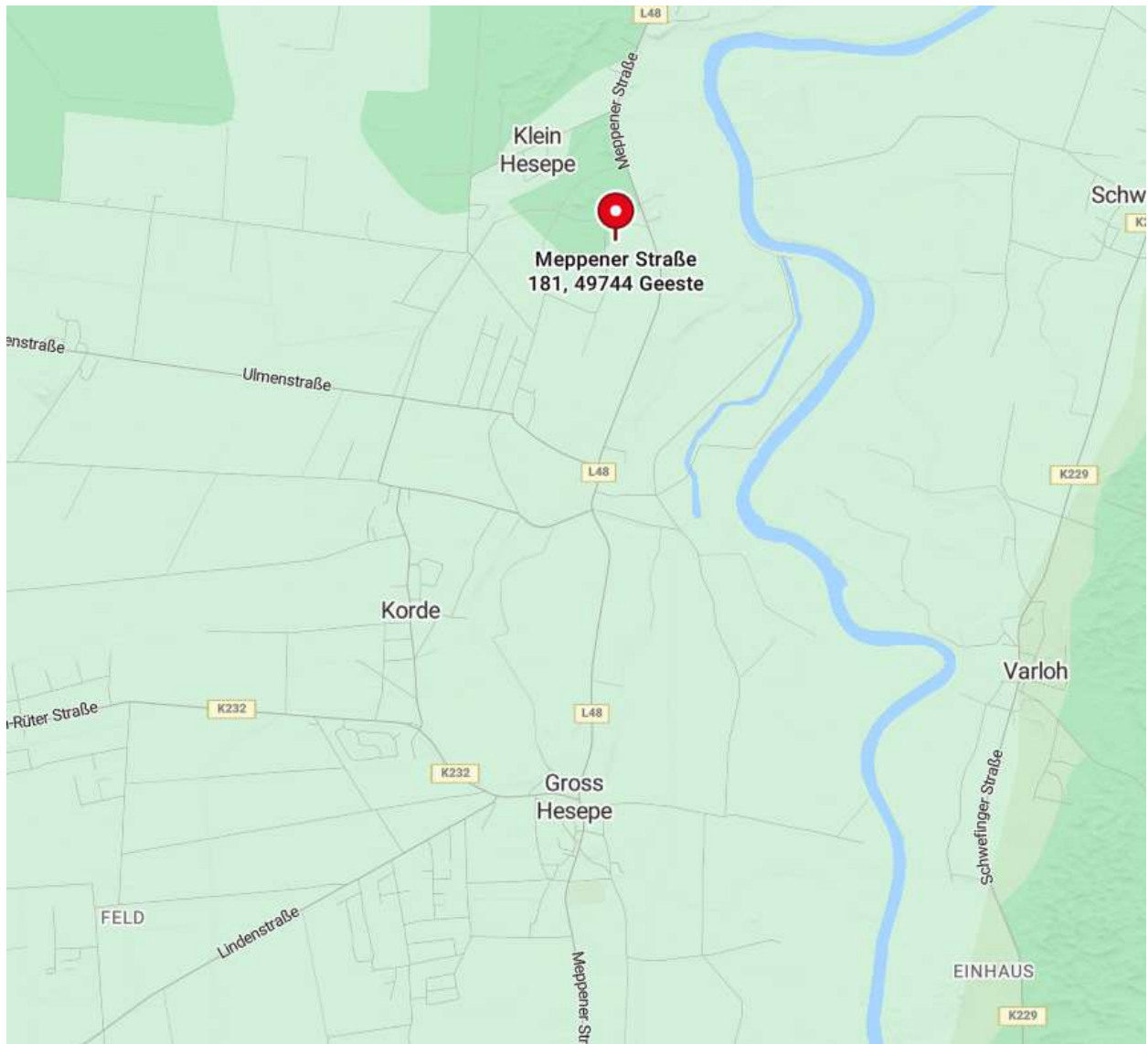


Quelle: Übersichtskarte bing maps



Anlage 6: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan bing maps



Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Wohnbaufläche

Seite 1 von 2



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 16.05.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Meppener Straße 181, 49744 Geeste
Gemarkung: 3115 (Groß Hesepe), Flur: 39, Flurstück: 41/1



Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Wohnbaufläche

Seite 2 von 2



GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07500100

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 22 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.500 m²

Veröffentlicht am: 01.03.2026



Anlage 8: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Landwirtschaft

Seite 1 von 2



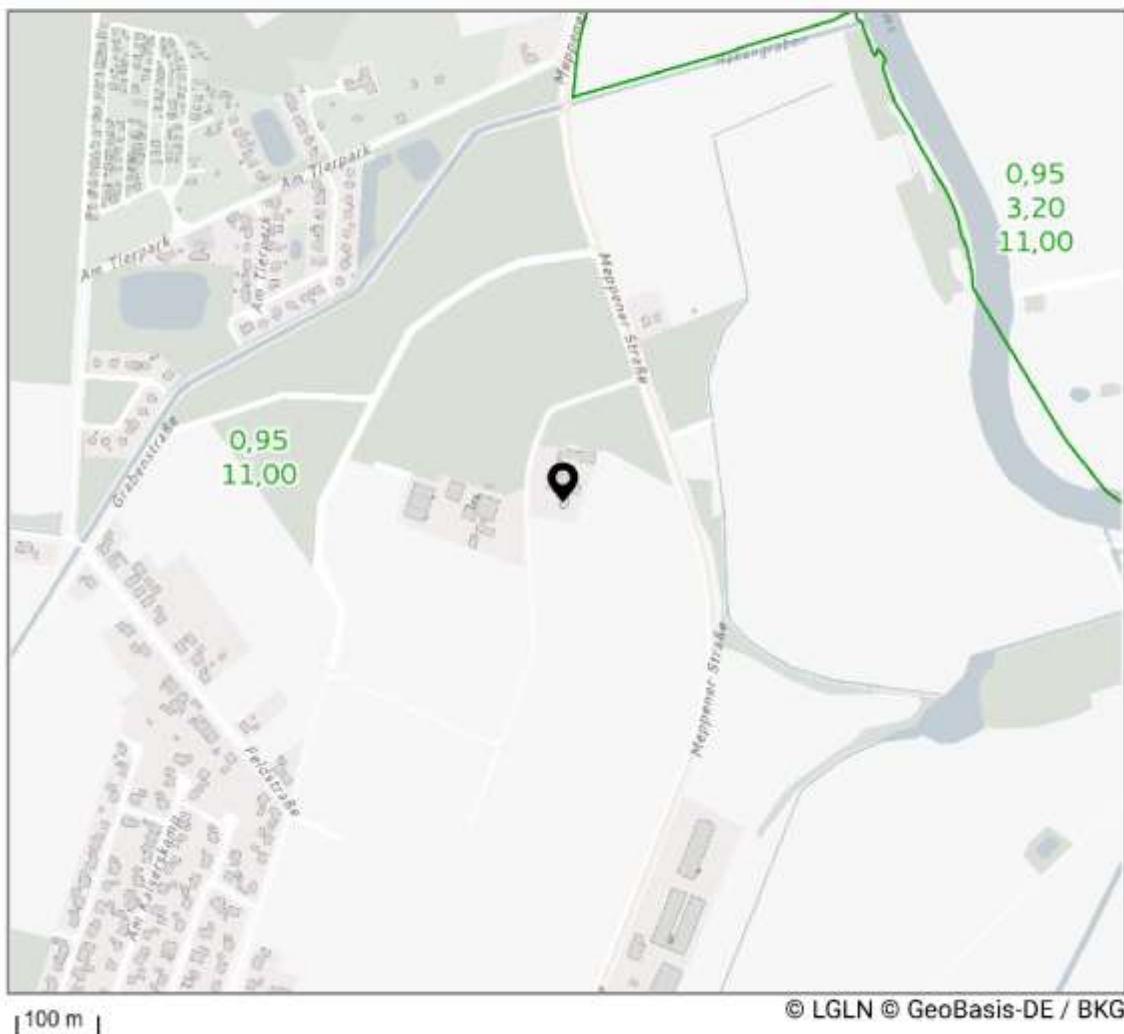
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 16.05.2026)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen
amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Meppener Straße 181, 49744 Geeste
Gemarkung: 3115 (Groß Hesepe), Flur: 39, Flurstück: 41/1



Anlage 8: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Landwirtschaft

Seite 2 von 2



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07509973

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 0,95 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2026

Bodenrichtwertzone: 07509926

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 11,00 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Veröffentlicht am: 01.03.2026



Anlage 9: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite 1 von 2



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

**Flurstücks- und
Eigentumsnachweis**

**Standardpräsentation
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 21.01.2026
Aktualität der Daten: 17.01.2026

Flurstück 41/1, Flur 39, Gemarkung Groß Hesepe

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Geeste Landkreis Emsland
Finanzamt:	Lingen (Ems)
Lage:	Meppener Straße 181 Nordesch
Fläche:	21 494 m²
Tatsächliche Nutzung:	12 509 m² Ackerland 2 661 m² Grünland 6 324 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Bodenschätzung:	1 999 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 25, Ackerzahl 28 Ertragsmesszahl 560 5 297 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 36 Ertragsmesszahl 1907 7 874 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 29, Ackerzahl 32 Ertragsmesszahl 2520 Gesamtertragsmesszahl 4987
Bewertung:	7 874 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 6 324 m² Nutzungsart Hofstelle (NF) 5 297 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 1 999 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen -
Obergerichtsstraße 18
49716 Meppen

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schiffstraße 6
48529 Nordhorn

Zeichen: A_61_2026

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Anlage 9: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite 2 von 2

Flurstück 41/1
Flur 39
Gemarkung Groß Hesepe

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Ausführende Stelle: UHV Ems I

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Meppen
Grundbuchbezirk Groß Hesepe
Grundbuchblatt 1939
Laufende Nummer 0005

Seite 2 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen -
Obergerichtsstraße 18
49716 Meppen

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schillstraße 6
48529 Nordhorn

Zeichen: A_61_2026

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGND) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Anlage 10: Altlastenauskunft

Seite 1 von 2



Landkreis Emsland - Postfach 15 82 - 49705 Meppen

Landkreis Emsland
Der Landrat

Sachverständigenbüro Berends
Herrn Günter Berends
Alte Piccardie 1
49828 Osterwald

Fachbereich:
Umwelt
Kontakt:
Frau Meyering
Gebäude: Flügel/Z.-Nr.
Kreishaus I 554, 2. OG
Telefon-Vermittlung 05931 44-0
Internet: <http://www.emsland.de>
E-Mail: bianca.meyering@emsland.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:

Mein Zeichen:
6727/142/10/95/2026

Durchwahl: **Meppen**
05931 44-1554 Datum: 22.01.2026

Grundstück: Geeste, Meppener Straße 181
Lage: Gemarkung Groß Hesepe, Flur 39, Flurstück 41/1
Vorgang: Altlastenauskünfte auf Anfrage

Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Berends,

das von Ihnen angefragte, oben genannte Grundstück wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland nicht als altlastenverdächtige Fläche geführt.

Hinweis

Zur aktuellen Nutzung der angefragten Flurstücke liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Erkenntnisse vor. Auf dem Luftbild des LGLN 2025 sind diverse Güter/Materialien zu erkennen, die auf dem Grundstück gelagert werden.

Dem Landkreis Emsland liegen Informationen vor, nach denen die Ölheizung für das Wohngebäude nicht entsprechend den gültigen rechtlichen Bestimmungen betrieben wurde. Aufgrund des unsachgemäßen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen weise ich daher vorsorglich darauf hin, dass im Bereich der Lagerung und Verwendung von Heizöl eine Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen nicht ausgeschlossen werden kann. Sofern zukünftig eine Ertüchtigung, Ersatz der Ölheizung oder auch (Teil-)Rückbau erfolgen sollte, sind die vorgesehenen Maßnahmen so durchzuführen, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen, hervorgerufen werden bzw. der vorgesehenen Nutzung keine diesbezüglichen Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen entgegenstehen.

Es erfolgt der allgemeine Hinweis, dass sofern sich bei Bodeneingriffen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfäulungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (Ansprechpartner Herr Vooren, Tel.: 05931/44-3554, juergen.vooren@emsland.de) unverzüglich in Kenntnis zu setzen ist.

Hausadresse:
Kreishaus I, Ordenswäldung 1, 49716 Meppen

Sprechzeiten:
Mo - Do 08.30 - 12.30 Uhr u. 14.30 - 16.00 Uhr
Fr 08.30 - 12.30 Uhr
Busverbindung: Linie 953, Haltestelle Kreishaus

Bankverbindungen:
Sparkasse Emsland
Emsländische Volksbank
Postbank Hannover
IBAN: DE39 2666 0001 0000 0013 30
IBAN: DE26 2666 0000 0120 0000 00
IBAN: DE36 2501 0030 0012 1323 06

BIC: NOLADE21EMS
BIC: GENODEF3333
BIC: PSBKDE33HAN



Anlage 10: Altlastenauskunft

Seite 2 von 2

2

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Meyering

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher nicht unterschrieben.

,

