

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 11.02.2026

für das mit einem **Schweinemastbetrieb nebst Wohnhaus und
landwirtschaftlicher Nebengebäude bebaute Grundstück in 49744 Geeste –
Groß Hesepe, Neulandstraße 2, 2a sowie landwirtschaftlicher Fläche**



Verkehrswert (Marktwert): 2.674.500,00 Euro (unbelastet)

in Worten: zweimillionensechshundertvierundsiebzigttausendfünfhundert Euro (unbelastet)

Az. des Gerichts:

27 K 14/25

Ausfertigung Nr. elektronische Akte

Dieses Gutachten besteht aus 114 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 66 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	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3.9	Eigenschaften des Bewertungsobjekts	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
4.2	Gebäude Zweifamilienwohnhaus nebst Anbau	13
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahre, Bruttogrundflächen und Außenansicht.....	13
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster)	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes.....	15
4.3	Gebäude eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt).....	17
4.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht	17
4.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster).....	17
4.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.3.4	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand der Gebäudes	17
4.4	Gebäude eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt)	18
4.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht	18
4.4.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster).....	18
4.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.4.4	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand der Gebäudes	18
4.5	Gebäude Schweinemaststall (Baujahr 2008)	19
4.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht	19
4.5.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster).....	19
4.5.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / sonstige Ausstattung bauartspezifisch	19
4.5.4	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand der Gebäudes	19
4.6	Gebäude Schweinemaststall (Baujahr 2022)	20
4.6.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht	20
4.6.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster).....	20
4.6.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / sonstige Ausstattung bauartspezifisch	20
4.6.4	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand der Gebäudes	20
4.7	Gebäude Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978).....	21
4.8	Gebäude Scheune (Baujahr 1968).....	21
4.9	Außenanlagen.....	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts der baulichen Anlagen	22
5.1	Grundstücksdaten	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22



5.3	Bewertungsteilbereiche	22
5.4	Sachwertermittlung	22
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
5.4.3	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	25
6	Sachwertberechnung	36
7	Ertermittlung der Bodenwerte	39
7.1	Grundstücksdaten	39
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	39
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	39
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	40
7.2.2	Zu dem herangezogenen Verfahren	40
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	40
8	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Graben	41
9	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Gebäude- und Freifläche	42
10	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Gehölz	43
11	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Ackerland	44
12	Zusammenstellung der einzelnen Teilbereiche	44
13	Verkehrswert	45
14	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
14.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
14.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	47
15	Verzeichnis der Anlagen	48



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:	Grundstück, bebaut mit einer Schweinemastanlage nebst Wohnhaus und landwirtschaftlicher Nebengebäude sowie landwirtschaftlicher Fläche
Objektadresse:	Neulandstraße 2, 2a, 49744 Geeste – Groß Hesepe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Groß Hesepe, Blatt 1872, lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Groß Hesepe, Flur 18, Flurstück 29/2, sonstige Vegetationsfläche, Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, Neulandstraße 2, 2a, Größe 30.000 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen Zwangsversteigerungsgericht Obergerichtsstraße 20 49716 Meppen Auftrag vom 26.11.2025 (Auftragseingang 26.11.2025)
---------------	--

2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner:	nicht zur Veröffentlichung vorgesehen
Gläubiger:	VR Bank eG Osnabrücker Nordland, Große Straße 31/33, 49584 Fürstenau

2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meppen vom 20.11.2025 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	11.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.02.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)



Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 11.02.2026 um 10:30 Uhr statt. Der Eigentümer wurde angetroffen, es konnte eine Innenbesichtigung durchgeführt werden, mit Ausnahme der Wohnung im Dachgeschoss des Wohnhauses sowie der Maschinen- und Gerätehalle.
Besichtigungsverhältnisse am Ortstermin:	bewölkt bis regnerisch, 6 Grad Außentemperatur
Teilnehmer am Ortstermin:	Beginn: 10:30 Uhr Ende: 14:00 Uhr Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger, Mitarbeiterin Frau Heike Böker und der Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.11.2025. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2.000; • Flurstücks- und Eigentumsnachweis; • Auszug aus der Bauakte; • Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten; • Stadtplan; • Übersichtskarte; • Auskunft aus dem Altlastenkataster; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; • Einholung der Verträge für die eingetragenen Dienstbarkeiten.
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 14/25

Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war die Wohnung im Dachgeschoss des Wohnhauses vermietet, ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt, laut Auskunft des Eigentümers ist die Ackerfläche nicht langfristig verpachtet, nähere Informationen zu einer Verpachtung der Ackerfläche liegen dem Sachverständigen nicht vor,
- 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 an der Objektadresse kein Gewerbebetrieb gemeldet,
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),
es sind nutzungsspezifische Anlagen, die für den Betrieb der Schweinemastanlage notwendig sind, vorhanden, diese wurden bei Verkehrswertermittlung berücksichtigt, weitere Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt,
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
lt. Auskunft der zuständigen Behörde bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen, aus der Bauakte ist eine Rückbauverfügung für die stillgelegten Gebäude / Gebäudeteile (eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall, eh. Boxenlaufstall / Schweinestall) nicht ersichtlich,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis nicht vor,
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.
lt. Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt, vom 18.12.2025 wird das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster als altlastverdächtige Fläche geführt, somit besteht kein Verdacht auf Altlasten und Bodenverunreinigungen, auch Hinweise auf evtl. bestehende Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor.

Bemerkungen:

- 1) Die Wohnung im Dachgeschoss des Wohnhauses konnte nicht besichtigt werden, die im Gutachten angegebene Ausstattung beruht auf Angaben des Eigentümers.
- 2) Im Erdgeschoss des Wohnhauses ist ein Kamin vorhanden, laut Auskunft des Eigentümers ist der Kamin nicht angemeldet bzw. rechtlich nicht zulässig, daher wird der vorhandene Kamin in dieser Bewertung nicht weiter berücksichtigt. Die rechtliche Zulässigkeit wurde seitens des Sachverständigen nicht geprüft.
- 3) Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Photovoltaikanlage ist nicht Bestandteil die-ser Wertermittlung. Der zu den eingetragenen Dienstbarkeiten gehörige Vertrag wurde dem Auftraggeber mit gesondertem Schreiben übermittelt. Hieraus geht hervor, dass es sich bei dem Eigentümer / der Eigentümerin der Photovoltaikanlage nicht um den Eigentümer (Schuldner) des Bewertungsgrundstücks handelt.
- 4) Die Schweinemastställe (Baujahr 2008 und Baujahr 2022) befanden sich zum Wertermitt-lungsstichtag noch im Umbau zur Haltungsstufe 3. Die Umbauarbeiten waren zum Wertermitt-lungsstichtag noch nicht gänzlich abgeschlossen, es wird jedoch bei der Berechnung vom Abschluss der Umbauarbeiten zur Haltungsstufe 3 ausgegangen.



3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
Kreis: Landkreis Emsland
Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Geeste – Ortsteil Groß Hesepe
ca. 2.562 Einwohner
(lt. www.geeste.de, Stand Dezember 2023)

überörtliche Anbindungen / Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover
ca. 230 km entfernt

Kreisstraßen:
K 202, K 232, K 268

Autobahnzufahrt:
A31 Geeste

Bahnhof:
Bahnhof mit Personenbeförderung ist in Meppen vorhanden

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: ländliche Lage, Außenbereich, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Dörfern und Gemeinden vorhanden, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Umgebung vorhanden, Gemeindeverwaltung ist im Ortszentrum von Dalum vorhanden

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

Beeinträchtigungen: nicht bekannt

Topographie: augenscheinlich eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgrößen:
Flur: Flurstücksnummer: Größe:
18 29/2 30.000 m²

Zuschnitt: siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in den Anlagen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße / Nebenstraße

Straßenausbau: asphaltierte Straße ohne Geh- und Radwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Drei-Kammer-Klärgrube



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 18.12.2025 ist das Bewertungsgrund-
stück im Altlastenkataster nicht als altlastenverdächti-
ge Fläche aufgeführt.

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 26.11.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 2 des
Grundbuchs von Groß Hesepe, Blatt 1872 folgende
Eintragung:

- Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienst-
barkeit (Recht zur Installation, Unterhaltung, Betrieb,
Demontage und Erneuerung einer Photovoltaik-
anlage, Leitungs-, Kabel- und Wegerecht, Verzicht auf
Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen,
Nutzungsbeschränkung) für die Moormitte Energie
GbR, Lengerich, bestehend aus Friedhelm Albers,
geb. am 07.09.1960, und Dirk Oldenhage, geb. am
05.12.1972. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann
Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom
02.06.2020 (URNr. 217/2020, Notar Jochen Kopp,
Lingen) und vom 15.09.2020 (URNr. 407/2020, Notar
Jochen Kopp, Lingen) und vom 11.12.2020 (URNr.
590/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) im Gleichrang
mit Abt. II Nr. 3 eingetragen am 23.12.2020.

Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 3 des
Grundbuchs von Groß Hesepe, Blatt 1872 folgende
Eintragung:

- Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche
Dienstbarkeit (Recht zur Installation, Unterhaltung,
Betrieb, Demontage und Erneuerung einer Photo-
voltaikanlage, Leitungs-, Kabel- und Wegerecht,
Verzicht auf Geltendmachung von Unterlassungs-
ansprüchen, Nutzungsbeschränkung) für die VR Bank
eG Osnabrücker Nordland, Fürstenau, Register: AG
Osnabrück GnR 268. Die Ausübung der Dienstbarkeit
kann Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung



vom 02.06.2020 (URNr. 217/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) und vom 15.09.2020 (URNr. 407/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) und vom 11.12.2020 (URNr. 590/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.12.2020.

Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 4 des Grundbuchs von Groß Hesepe, Blatt 1872 folgende Eintragung:

- Vormerkung zur Sicherung des veräußerlichen und übertragbaren Anspruchs auf Eintragung einer auflösend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Recht zur Installation, Unterhaltung, Betrieb, Demontage und Erneuerung einer Photovoltaikanlage, Leitungs-, Kabel- und Wegerecht, Verzicht auf Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen, Nutzungsbeschränkung), deren Ausübung einem Dritten überlassen werden kann, für einen von der Berechtigten zu benennenden Dritten. Gemäß Bewilligung vom 02.06.2020 (URNr. 217/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) und vom 15.09.2020 (URNr. 407/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) und vom 11.12.2020 (URNr. 590/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 5 mit unmittelbarer Drittwirkung für die Moormitte Energie GbR, Lengerich, bestehend aus Friedhelm Albers, geb. am 07.09.1960, und Dirk Oldenhage, geb. am 05.12.1972, eingetragen am 23.12.2020.

Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 5 des Grundbuchs von Groß Hesepe, Blatt 1872 folgende Eintragung:

- Vormerkung zur Sicherung des veräußerlichen und übertragbaren Anspruchs auf Eintragung einer aufschiebend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Recht zur Installation, Unterhaltung, Betrieb, Demontage und Erneuerung einer Photovoltaikanlage, Leitungs-, Kabel- und Wegerecht, Verzicht auf Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen, Nutzungsbeschränkung), deren Ausübung einem Dritten überlassen werden kann, für einen von der Berechtigten zu benennenden Dritten. Gemäß Bewilligung vom 02.06.2020 (URNr. 217/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) und vom 15.09.2020 (URNr. 407/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) und vom 11.12.2020 (URNr. 590/2020, Notar Jochen Kopp, Lingen) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 4 mit unmittelbarer Drittwirkung für die VR Bank eG Osnabrücker Nordland, Fürstenau, Register: AG Osnabrück GnR 268 eingetragen am 23.12.2020.

Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 6 des Grundbuchs von Groß Hesepe, Blatt 1872 folgende Eintragung:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 14/25). Eingetragen am 01.07.2025.



Bemerkung:

Die bezüglich der Photovoltaikanlage eingetragenen Dienstbarkeiten werden in dieser Bewertung nicht weiter berücksichtigt, da laut Auskunft des Eigentümers keine wiederkehrenden Zahlungen seitens der Betreiberin der Photovoltaikanlage geleistet werden.

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 15.12.2025 bestehen folgende Baulasten:

Lfd.-Nr. 1: Wir sind Eigentümer des im Grundbuch von Groß Hesepe, Blatt 1872, lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks, Neulandstraße 2, Gemarkung Groß Hesepe, Flur 18, Flurstück 29/2. Wir übernehmen, auch zu Lasten unserer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, dass das Vorhaben (Aktenzeichen des Bauantrages: 1434/207) nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung auf eigene Kosten zurückgebaut und die Bodenversiegelungen beseitigt werden.

Lfd.-Nr. 2: Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Groß Hesepe, Blatt 1872, lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks, Neulandstraße 2, Gemarkung Groß Hesepe, Flur 18, Flurstück 29/2. Ich übernehme, auch zu Lasten meiner Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, dass das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung auf eine Kosten zurückgebaut und die Bodenversiegelungen beseitigt werden.

(siehe auch Baulastenauskünfte in den Anlagen)

Bemerkung:

Die vorhandenen Baulasten werden in dieser Bewertung als nicht wesentlich wertrelevant angesehen und daher nicht weiter berücksichtigt.

Denkmalschutz:

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



3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Flächennutzungsplan folgende Festsetzungen:

teilweise Wohnbaufläche im Außenbereich
teilweise Flächen für die Landwirtschaft mit überlagernder Darstellung / Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen

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. Die Bauakte war nicht vollständig.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstückqualität): Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Sonderbaufläche zur Regelung von Tierhaltungsanlagen

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.
(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

Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war die Wohnung im Dachgeschoss des Wohnhauses vermietet, ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Laut Auskunft der Gemeinde Geeste ist an der Objektadresse eine erwachsene Person (der Mieter der Dachgeschosswohnung) sowie eine Familie aus Tansania gemeldet. Die Familie aus Tansania wohnte jedoch zum Wertermittlungsstichtag nicht / nicht mehr an der Objektadresse. Die Erdgeschosswohnung war zum Wertermittlungsstichtag leer stehend und der bauliche Zustand ließ keine Wohnnutzung zu (sanierungsbedürftig).

Laut Auskunft des Eigentümers ist die Ackerfläche nicht langjährig verpachtet, nähere Informationen zu einer eventuell vorhandenen Verpachtung der Ackerfläche liegen dem Sachverständigen nicht vor,



3.9 Eigenschaften des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst Anbau, einem eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall, einem eh. Boxenlaufstall / Schweinestall, zwei Schweinemastställen, einer Scheune und einer Geräte- und Maschinenhalle bebaut.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet, die Wohnung im Erdgeschoss ist leer stehend und in einem unbewohnbaren Zustand (sanierungsbedürftig).

Das eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall sowie der eh. Boxenlaufstall / Schweinestall wurden im Zuge der Genehmigung für den Schweinemaststall (Baujahr 2022) stillgelegt.

Des Weiteren sind eine Scheune (Baujahr ca. 1968) sowie eine Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978) vorhanden.

Die Schweinemastställe verfügen über insgesamt 4.008 Mastplätze (laut Bauakte). Der Schweinemaststall (Baujahr 2008) verfügt über 1.008 Mastplätze. Der Schweinemaststall (Baujahr 2022) verfügt über 3.000 Mastplätze. Die anfallende Gülle wird regelmäßig abgeholt.

Die dazugehörige Ackerfläche hat eine Größe von ca. 9.231 m² (lt. Flurstücks- und Eigentumsnachweis).

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, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit bedingt unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. 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 Dacheindeckung einiger Gebäude (Well-Eternit-Platten, vermutlich asbesthaltig aufgrund der Baujahre).

4.2 Gebäude Zweifamilienwohnhaus nebst Anbau

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahre, Bruttogrundflächen und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus nebst Anbau, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss, teilunterkellert
Baujahre:	Ursprungsbaujahr nicht bekannt, vermutlich aus den 60er Jahren (lt. Auskunft des Eigentümers) ca. 1974 Umbau und Erweiterung Wohnhaus (lt. Bauakte) ca. 1978 (lt. Bauakte) Aufstockung Wohnhaus
Bruttogrundflächen:	unterkellertes Gebäudeteil: ca. 114,39 m ² (lt. vorliegenden Unterlagen) nicht unterkellertes Gebäudeteil: ca. 328,73 m ² (lt. vorliegenden Unterlagen) gesamt: ca. 443,12 m ² (inkl. Anbau)
Modernisierung:	teilweise modernisiert
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 voll zu Wohnraum ausgebaut (lt. Auskunft des Eigentümers)
Außenansicht:	überwiegend Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>	Wohnhaus: Wohn- / Esszimmer, Küche, zwei Abstellräume, Badezimmer, vier Schlafzimmer und Flur
---------------------	--



Anbau: Hauswirtschaftsraum (Waschraum), Duschraum, WC und Werkstatt

Dachgeschoss: ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, vier Schlafzimmer und Flur

Kellergeschoss: drei Kellerräume und Kellerflur, in einem der Kellerräume ist die Heizung untergebracht, in einem der Kellerräume sind die Öltanks untergebracht

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Wohnhaus: Stahlbeton, oberste Geschossdecke Holzbalkenlage Anbau: Holzbalkenlage
Geschosstreppen:	Geschosstreppe massiv Kellertreppe Holz
Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten und Mehrfachverglasung
Dach:	<u>Dachform:</u> Wohnhaus: Satteldach Anbau: Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Wohnhaus: Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit augenscheinlich ersichtlich) Anbau: Bitumendachbahnen (vorausgesetzt)
Fenster:	Wohnhaus Erdgeschoss und Anbau: überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung Wohnhaus Dachgeschoss: Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung aus dem Jahr 2020 (lt. Auskunft des Eigentümers)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Erdgeschoss und Anbau:

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	teilweise Holzboden, teilweise keine Bodenbeläge, teilweise PVC
Wandbekleidungen:	teilweise tapeziert, teilweise tapeziert und gestrichen, teilweise keine Wandbekleidungen
Deckenbekleidungen:	teilweise tapeziert und gestrichen, teilweise vertäfelt, teilweise verputzt und gestrichen



Küchen:

Bodenbeläge:	teilweise Laminat, teilweise PVC
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert und gestrichen

Flure:

Bodenbeläge:	Fliesen, PVC
Wandbekleidungen:	teilweise tapeziert, teilweise tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	teilweise vertäfelt, teilweise verputzt und gestrichen

Sanitäre Installation:**Badezimmer Erdgeschoss:**

Badewanne, Waschbecken, WC, Bodenfliesen, decken-
hoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen

Badezimmer Dachgeschoss:

Dusche, Waschbecken, WC, halbhoch gefliest (lt. Aus-
kunft des Eigentümers)

Duschraum Anbau:

Dusche, Bodenfliesen, Wände teilweise $\frac{3}{4}$ hoch gefliest,
teilweise deckenhoch gefliest

WC Anbau:

WC, Bodenfliesen, halbhoch gefliest

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, wasserführende Leitungen im Erdgeschoss und Anbau überwiegend aus Stahlrohr, im Dachgeschoss Verbundrohr (lt. Auskunft des Eigentümers im Jahr 2020 erneuert) / (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Abwasserinstallation:	Kleinkläranlage (erneuerungsbedürftig)
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung der Marke Buderus
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fenster- / Türlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (vorausgesetzt)

4.2.5 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine wesentlich wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden
Besondere (Betriebs)Einrichtungen:	Kamin im Erdgeschoss (laut Auskunft des Eigentümers ist der vorhandene Kamin nicht angemeldet bzw. rechtlich nicht zulässig, daher wird der vorhandene Kamin in dieser Bewertung nicht weiter berücksichtigt (die rechtliche Legalität wurde seitens des Sachverständigen nicht geprüft) Einbauküche im Erdgeschoss (Zeitwert überschritten)
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und Nutzung entsprechend



Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, der bisherigen Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	im Erdgeschoss sowie im Anbau: deutlich erkennbar (sanierungsbedürftig) im Dachgeschoss: nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand, die Wohnung im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt des Ortstermin in einem unbewohnbaren Zustand (sanierungsbedürftig), hier sind Modernisierungen erforderlich, der Anbau befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, es sind Modernisierungen erforderlich (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

4.3 Gebäude eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt)

4.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt)
Baujahr:	Ursprungsbaujahr nicht bekannt, vermutlich aus den 60er Jahren (lt. Auskunft des Eigentümers)
Bruttogrundfläche:	ca. 482,37 m ² (lt. vorliegenden Unterlagen)
Modernisierung:	nicht modernisiert
Außenansicht:	teilweise Klinkermauerwerk, teilweise Well-Eternit-Platten (vermutlich asbesthaltig aufgrund des Baujahres)

4.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Fenster:	einfache Stallfenster mit Einfachverglasung
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Well-Eternit-Platten (vermutlich asbesthaltig aufgrund des Baujahres), Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit augenscheinlich ersichtlich)

4.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung / gebäudetypische Ausstattung (außer Betrieb)
Lüftung:	aufgrund des baulichen Zustandes außer Betrieb

4.3.4 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine wesentlich wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden
Besondere (Betriebs)Einrichtungen:	es sind keine wertrelevanten besonderen Betriebs-einrichtungen vorhanden
Besonnung und Belichtung:	der Bauweise und bisherigen Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	der bisherigen Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	deutlich erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Das eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) befand sich zum Ortstermin insgesamt in einem nicht wirtschaftlich nutzbaren Zustand, für das eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) wird in dieser Bewertung ein pauschaler Restwert veranschlagt.



4.4 Gebäude eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt)

4.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt)
Baujahr:	ca. 1996 (lt. Bauakte)
Bruttogrundfläche:	ca. 425,15 m ² (lt. vorliegenden Unterlagen)
Modernisierung:	nicht modernisiert
Außenansicht:	teilweise Trapezbleche, teilweise Holzverbretterung, teilweise Sichtbeton

4.4.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster)

Konstruktionsart:	freitragende Stahlbinderkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	überwiegend in Leichtbauweise errichtet
Innenwände:	Leichtbauweise, Zwischendecke gedämmt
Fenster:	Holzfenster, einseitig Lichtplatten vorhanden
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezbleche, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre nicht vorhanden

4.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung / gebäudetypisch (außer Funktion)
Lüftung:	Lüftungsventilatoren vorhanden (außer Funktion)

4.4.4 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine wesentlich wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden
Besondere (Betriebs)Einrichtungen:	es sind keine wesentlich wertrelevanten besonderen Betriebseinrichtungen vorhanden
Besonnung und Belichtung:	der Bauweise und bisherigen Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	der bisherigen Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	deutlich erkennbar
Besonderheiten:	Auf der südlichen Seite des Satteldaches befindet sich ein Teil der Photovoltaikanlage. (nicht Bestandteil dieser Wertermittlung)
Allgemeinbeurteilung:	Der eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt) befand sich zum Ortstermin insgesamt in einem nicht wirtschaftlich nutzbaren Zustand, für den eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt) wird in dieser Bewertung ein pauschaler Restwert ver- anschlagt



4.5 Gebäude Schweinemaststall (Baujahr 2008)

4.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	Schweinemaststall mit 1.008 genehmigten Mastplätzen
Baujahr:	Inbetriebnahme: ca. 2008 (lt. Auskunft des Eigentümers)
Bruttogrundfläche:	ca. 1.282,33 m ² (lt. vorliegenden Unterlagen)
Außenansicht:	Porotonsteine, Giebelverkleidung aus Faserzementwellplatten

4.5.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	teilweise massiv, teilweise Leichtbauweise
Fenster:	Kunststoffrahmen / Fenster (baujahrestypisch), Windschutznetze gerahmt (entsprechend Haltungsstufe 3)
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Faserzementwellplatten

4.5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / sonstige Ausstattung bauartspezifisch

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, wasserführende Leitungen überwiegend aus Kunststoffrohr (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Elektroinstallation:	nutzungsspezifische / baujahrestypische Ausstattung
Lüftung:	Unterflur-Zulauf-Lüftung / Abluftreinigungsanlage
Aufstallung / weitere Ausstattung:	nutzungsspezifische baujahrestypische Aufstallung Vollspaltenböden Futterautomaten / Breiautomaten Wassertränken

4.5.4 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine wesentlich wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden
Besondere (Betriebs)Einrichtungen:	es ist eine nutzungsspezifische, baujahrestypische Aufstallung und Ausstattung vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, der Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	nicht wesentlich erkennbar
Besonderheiten:	Auf dem Satteldach befindet sich ein Teil der Photovoltaikanlage. (nicht Bestandteil dieser Wertermittlung)
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand, es sind keine wesentlichen Modernisierungen oder Reparaturen zu erledigen.



4.6 Gebäude Schweinemaststall (Baujahr 2022)

4.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	Schweinemaststall mit 3.000 genehmigten Mastplätzen
Baujahr:	Inbetriebnahme: ca. 2022 (lt. Auskunft des Eigentümers)
Bruttogrundfläche:	ca. 3.566,05 m ² (lt. vorliegenden Unterlagen)
Außenansicht:	überwiegend Klinkermauerwerk

4.6.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach, Fenster)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	teilweise massiv, teilweise Leichtbauweise
Fenster:	Kunststoffrahmen / Fenster (baujahrestypisch), Windschutznetze gerahmt (entsprechend Haltungsstufe 3) Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
Dach:	<u>Dachform:</u> Pulldach / versetztes Pulldach mit Frischlufteinlässen <u>Dacheindeckung:</u> Trapezbleche, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit augenscheinlich ersichtlich)

4.6.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / sonstige Ausstattung bauartspezifisch

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, wasserführende Leitungen teilweise aus Kunststoff, teilweise aus Verbundrohr (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung
Lüftung:	diffuse Deckenlüftung / Abluftreinigungsanlage
Aufstallung / weitere Ausstattung:	nutzungsspezifische baujahrestypische Aufstallung Vollspaltenböden Futterautomaten / Breiautomaten Wassertränken

4.6.4 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine wesentlich wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden
Besondere (Betriebs)Einrichtungen:	es ist eine nutzungsspezifische, baujahrestypische Aufstallung und Ausstattung vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, der Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	nicht wesentlich erkennbar



Besonderheiten: Auf dem Pultdach / versetzen Pultdach befindet sich ein Teil der Photovoltaikanlage. (nicht Bestandteil dieser Wertermittlung)

Allgemeinbeurteilung: **Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand, es sind keine wesentlichen Modernisierungen oder Reparaturen zu erledigen.**

4.7 Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978)

Baujahr: ca. 1978 (lt. Bauakte)

Bruttogrundfläche ca. 277,10 m² (lt. vorliegenden Unterlagen)

Ausstattung: Schrägdach, Dacheindeckung Well-Eternit-Platten (vermutlich asbesthaltig aufgrund des Baujahres), Außenansicht teilweise Porotonsteine, teilweise Well-Eternit-Platten (vermutlich asbesthaltig aufgrund des Baujahres), einfache Stallfenster mit Einfachverglasung, Stahltore, Holztor

4.8 Scheune (Baujahr 1968)

Baujahr: ca. 1968 (vorausgesetzt)

Bruttogrundfläche ca. 150,68 m² (lt. vorliegenden Unterlagen)

Ausstattung: Holzständerbauweise, Satteldach, Dacheindeckung Well-Eternit-Platten (vermutlich asbesthaltig aufgrund des Baujahres), Außenansicht teilweise Klinkermauerwerk, teilweise Faserzementwellplatten, teilweise Trapezbleche, teilweise Well-Eternit-Platten (vermutlich asbesthaltig aufgrund des Baujahres), einfache Stallfenster mit Einfachverglasung (soweit vorhanden), Boden Beton

4.9 Außenanlagen

Versorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis an das öffentliche Netz, Gartenanlage und Pflanzungen, Einfriedung, Hof- und Wegebefestigung, Gastank



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.

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die baulichen Anlagen auf dem mit einem Schweinemastbetrieb nebst Wohnhaus und landwirtschaftlicher Nebengebäude bebauten Grundstück in 49744 Geeste – Groß Hesepe, Neulandstraße 2, 2a ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Groß Hesepe</i>	<i>1872</i>	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Hesepe	18	29/2	30.000 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 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 Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsgrundstück wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Die aufstehenden Gebäude werden einzeln berechnet. Die Bodenwerte werden gesondert berechnet. Grundlage in dieser Bewertung für die einzelnen Flächenangaben / Flächengrößen sind die Angaben auf dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis (siehe Anlagen).

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 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).

5.4.2 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 Brutto-Grundfläche“ 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, Eingangstreppe 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.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.



Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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 Unterhaltungssaus 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Folgeabschnitt.

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).



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Teilnehmern etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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.

5.4.3 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 den Gebäudeteil: Zweifamilienwohnhaus 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 %	0,6		0,4		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,2	0,8		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	6,6 %	39,9 %	53,5 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Gebäudeteil:
Zweifamilienwohnhaus 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	6,6	52,14
2	875,00	39,9	349,13
3	1.005,00	53,5	537,68
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			938,95
gewogener Standard = 2,5			

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 938,95 €/m² BGF

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

• Zweifamilienhaus × 1,05

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Bauweise × 1,08

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.064,77 €/m² BGF

rd. 1.065,00 €/m² BGF



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Gebäudeteil: Zweifamilienwohnhaus 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 %	0,6		0,4		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,2	0,8		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	6,6 %	39,9 %	53,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Gebäudeteil: Zweifamilienwohnhaus 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	6,6	43,23
2	725,00	39,9	289,28
3	835,00	53,5	446,73
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 779,24 gewogener Standard = 2,5			

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 779,24 €/m² BGF

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

• Zweifamilienhaus × 1,05

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Bauweise × 1,08

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 883,66 €/m² BGF

rd. 884,00 €/m² BGF



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheune (Baujahr 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	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF

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

• Gebäudegröße BGF × 1,24

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 303,80 €/m² BGF
rd. 304,00 €/m² BGF



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978)**

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	90,0	220,50
4	270,00	10,0	27,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 247,50 gewogener Standard = 3,1			

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 247,50 €/m² BGF

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

• Gebäudegröße BGF × 1,19

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 294,53 €/m² BGF
rd. 295,00 €/m² BGF



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Schweinemaststall (Baujahr 2008)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Mastschweineställe

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	415,00	20,0	83,00
4	470,00	80,0	376,00
5	570,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 459,00 gewogener Standard = 3,8			

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 459,00 €/m² BGF

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

- Gebäudegröße BGF × 1,00
- Unterbau Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m) × 1,20

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 550,80 €/m² BGF
rd. 551,00 €/m² BGF



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schweinemaststall (Baujahr 2022)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Mastschweineställe

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	415,00	0,0	0,00
4	470,00	100,0	470,00
5	570,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 470,00 gewogener Standard = 4,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 470,00 €/m² BGF

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

- Gebäudegröße BGF × 0,69
- Unterbau Güllekanäle (Tiefe 0,74 m) × 1,11

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 359,97 €/m² BGF
rd. 360,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, 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 Dachgeschossteilausbau sowie einer abweichenden Bauweise).

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.



Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (3.419.098,20 €)	136.763,93 €
Summe	136.763,93 €

Sonstige bauliche Außenanlagen

Die sonstigen baulichen Außenanlagen betreffend werden als Zeitwerte inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten in Höhe, wie es den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, als pauschaler Wert angesetzt.

Bezeichnung	pauschaler Wertansatz / Zeitwert inkl. MwSt.
8 Futtersilos (Polysilos)	7.200,00 €
sonstige bauliche Außenanlagen gesamt	7.200,00 €

Der Gesamtwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Außenanlagen beträgt **143.963,93 €**.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude:**Zweifamilienwohnhaus nicht unterkellertes Gebäudeteil sowie unterkellertes Gebäudeteil**

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Ermittlung der GND für das Gebäude: Scheune (Baujahr 1968)

Die GND für das Gebäude Scheune (Baujahr 1968) beträgt nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauausführung 40 Jahre.

Ermittlung der GND für das Gebäude: Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978)

Die GND für das Gebäude Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978) beträgt nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauausführung 40 Jahre.

Ermittlung der GND für das Gebäude: Schweinemaststall (Baujahr 2008)

Die GND für das Gebäude Schweinemaststall (Baujahr 2008) beträgt nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauausführung 30 Jahre.



Ermittlung der GND für das Gebäude: Schweinemaststall (Baujahr 2022)

Die GND für das Gebäude Schweinemaststall (Baujahr 2022) beträgt nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauausführung 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 Unterhaltungszustaus 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:**Zweifamilienwohnhaus nicht unterkellertes Gebäudeteil sowie unterkellertes Gebäudeteil**

Das ca. 1972 (gemittelt Baujahr) errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz teilweise als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 10,6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „teilweise“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1972 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($68 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} =$) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:
Schweinemaststall (Baujahr 2008)**

Das ca. 2008 (lt. Bauakte) errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2008 = 18$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre} =$) 12 Jahren.

Aufgrund des am Ortstermin tatsächlich vorgefundenen baulichen Zustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 15 Jahre für diese Bewertung als angemessen angesehen und dementsprechend angesetzt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Schweinemaststall (Baujahr 2022)**

Das ca. 2022 (lt. Bauakte) errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2022 = 4$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 4 \text{ Jahre} =$) 26 Jahren.



**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Scheune (Baujahr 1968)**

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1968 = 58$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren und
- aufgrund des am Ortstermin tatsächlich vorgefundenen baulichen Zustandes unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungen ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Geräte- und Maschinenhalle (Baujahr 1978)**

Das ca. 1978 (laut Bauakte) errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1978 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren und
- aufgrund des am Ortstermin tatsächlich vorgefundenen baulichen Zustandes unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungen ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung 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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel / Bauschäden	
• Erneuerung der vorhandenen Kleinkläranlage des Wohnhauses	- 10.000,00 €
• Erneuerung des Innenausbaus der Erdgeschosswohnung sowie des Anbaus / Herstellen eines ordnungsgemäßen bewohnbaren Zustandes	- 80.400,00 €
• Herstellen eines ordnungsgemäßen, gewöhnlichen Zustandes der Scheune (Baujahr 1968), Herstellen eines ordnungsgemäßen, gewöhnlichen Zustandes der Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978), Einbau einer Heizung für die Nebenräume im Schweinemaststall (Baujahr 2022), sonstige noch nicht erfasste Reparaturen, weitere notwendige Instandhaltungsarbeiten sowie Unvorhergesehenes	- 44.000,00 €
Summe	-134.400,00 €

Der Betrag der oben genannten Position ist sachverständig geschätzt und zum Teil unter Berücksichtigung von Eigenleistung berechnet. In dem Betrag 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. Die angesetzten Kosten für die Herstellung eines gewöhnlichen baulichen Zustandes allgemein / besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beziehen sich insgesamt jeweils auf die ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauern der baulichen Anlagen.



6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilien- wohnhaus nicht unterkellertes Gebäudeteil	Zweifamilien- wohnhaus unterkellertes Gebäudeteil	eh. Boxenlauf- stall / Schweinestall (stillgelegt) pauschal
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.065,00 €/m² BGF	884,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	328,73 m²	114,39 m²	425,15 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	350.097,45 €	101.120,76 €	
Baupreisindex (BPI) 11.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	667.285,74 €	192.736,17 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	667.285,74 €	192.736,17 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 68 Jahre 37 Jahre 45,59 % 0,5441	linear 68 Jahre 37 Jahre 45,59 % 0,5441	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	363.070,17 €	104.867,75 €	15.000,00 €



Gebäudebezeichnung		eh. Wirtschafts- gebäude / Schweinstall (stillgelegt) pauschal	Scheune (Baujahr 1968)	Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=		304,00 €/m² BGF	295,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	482,37 m²	150,68 m²	277,10 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+		0,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=		45.806,72 €	81.744,50 €
Baupreisindex (BPI) 11.02.2026 (2010 = 100)	x		194,4/100	194,4/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=		89.048,26 €	158.911,31 €
Regionalfaktor	x		1,000	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=		89.048,26 €	158.911,31 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x		linear 40 Jahre 12 Jahre 70,00 % 0,30	linear 40 Jahre 12 Jahre 70,00 % 0,30
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	12.000,00 €	26.714,48 €	47.673,39 €



Gebäudebezeichnung		Schweinemaststall (Baujahr 2008)	Schweinemaststall (Baujahr 2022)	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	551,00 €/m² BGF	360,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.282,33 m²	3.566,05 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	706.563,83 €	1.283.778,00 €	
Baupreisindex (BPI) 11.02.2026 (2010 = 100)	x	194,4/100	194,4/100	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.373.560,09 €	2.495.664,43 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.373.560,09 €	2.495.664,43 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 30 Jahre 15 Jahre 50,00 % 0,5	linear 30 Jahre 26 Jahre 13,33 % 0,8667	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	686.780,05 €	2.162.992,36 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		3.419.098,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	143.963,93 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.563.062,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert	=	3.563.062,13 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	2.494.143,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	134.400,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	2.359.743,49 €

7 Ermittlung der Bodenwerte

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Bodenwert für das Grundstück Gemarkung Groß Hesepe, Flur 18, Flurstück 29/2 zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Groß Hesepe	1872	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Hesepe	18	29/2	30.000 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.

Bewertungsteilbereiche

Das Flurstück 29/2, der Flur 18, 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
Graben	unbebaut, Wasserfläche	760 m ²
Gebäude- und Freifläche	bebaut, Hofraum mit Gebäuden	15.720 m ²
Gehölz	unbebaut, Gehölz, Grünfläche	4.289 m ²
Ackerland	unbebaut, Ackerland	9.231 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		30.000 m ²

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.



8 Bodenwertermittlung Teilgrundstück Graben**Bewertungsteilbereich:**

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	11.02.2026
Nutzung	Graben
Gemarkung	Groß Hesepe
Flur	18
Flurstück	Teil aus 29/2
Fläche in m ²	760 m ²

Derartige Gräben werden in der Regel mit dem Wert der dazugehörigen landwirtschaftlichen Fläche bewertet, daher wird die Fläche der Gräben mit demselben Bodenwert wie das Ackerland bewertet, wie es den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Durchschnittliche Preise für Gräben werden seitens des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen nicht veröffentlicht.

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert Ackerland	11,30 €/m ²
Zeitpunkt	01.01.2025
Anpassung zum Wertermittlungsstichtag	x 1,00
Ackerzahl	x 1,00
Bodenart	x 1,00
Anpassungsfaktor Größe	x 1,00
Anpassungsfaktor Lage	x 1,00
Anpassungsfaktor Form / Zuschnitt	x 1,00
angepasster m ² -Preis	11,30 €

objektspezifisch angepasster Bodenwert

objektspezifisch angepasster Bodenwert	11,30 €/m ²
Fläche in m ²	760 m ²
Einzelwert des Teilgrundstücks Graben	8.588,00 €

Der **Einzelwert des Teilgrundstücks Graben** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **8.588,00 €**.



9 Bodenwertermittlung Teilgrundstück Gebäude- und Freifläche

Bewertungsteilbereich:

Zeitpunkt / Wertermittlungstichtag	11.02.2026
Nutzung	Gebäude- und Freifläche
Gemarkung	Groß Hesepe
Flur	18
Flurstück	Teil aus 29/2
Fläche in m ²	15.720 m ²

Die Gebäude- und Freifläche hat eine Gesamtgröße von 15.720 m².

Der auf der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwert von 21 €/ 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 15.720 m² angegeben. Die restliche Wohnbaufläche im Außenbereich von 1.501 m² bis 15.720 m² wird für diese Berechnung unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einem Bodenwert von 11,30 Euro/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		21,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x	1.500 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	31.500,00 €
Ermittlung des Bodenwerts / restliche Wohnbaufläche im Außenbereich (1.501 m² - 15.720 m²)		
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²) / weitere Wohnbaufläche im Außenbereich		11,30 €/m ²
Fläche (m ²)	x	14.220 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	160.686,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert des Teilgrundstücks Gebäude- und Freifläche gesamt** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 **192.186,00 Euro**.



10 Bodenwertermittlung Teilgrundstück Gehölz

Bewertungsteilbereich:

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	11.02.2026
Nutzung	Gehölz
Gemarkung	Groß Hesepe
Flur	18
Flurstück	Teil aus 29/2
Fläche in m ²	4.289 m ²

Für derartige Gehölzflächen wurden in der Vergangenheit ca. 20% des Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt (lt. Recherche / Erfahrungen des Sachverständigen).

Somit werden 20 % des Bodenrichtwertes für Ackerland in Höhe von 2,26 €/m² unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als angemessen angesehen und dementsprechend für diese Bewertung angesetzt.

Durchschnittliche Preise für derartige Gehölzflächen werden seitens des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen nicht veröffentlicht bzw. nicht ausgewertet.

Vergleichswert

Bodenrichtwert Ackerland	11,30 €/m ²
Zeitpunkt	11.02.2026
Anpassung zum Wertermittlungsstichtag	x 1,00
Anpassungsfaktor Gehölzfläche	x 0,20
angepasster m ² -Preis	2,26 €

Angepasster Bodenwert

angepasster Bodenwert	2,26 €/m ²
Fläche in m ²	4.289 m ²
vorläufiger Einzelwert des Teilgrundstücks Gehölz	9.693,14 €

Der **Einzelwert des Teilgrundstücks Gehölz** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 **9.693,14 €**.

11 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Ackerland

Bewertungsteilbereich:

Zeitpunkt / Wertermittlungstichtag	11.02.2026
Nutzung	Ackerland
Gemarkung	Groß Hesepe
Flur	18
Flurstück	Teil aus 29/2
Fläche in m ²	9.231 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	11,30 €/m ²
Fläche in m ²	9.231 m ²
Einzelwert des Teilgrundstücks Ackerland	104.310,30 €

Der **Einzelwert des Teilgrundstücks Ackerland** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 **104.310,30 €**.

12 Zusammenstellung der einzelnen Teilbereiche

Teilgrundstück	Einzelwert
Gebäudesachwerte inkl. Außenanlagen und sonstigen Außenanlagen	2.359.743,49 €
Bodenwert Graben	8.588,00 €
Bodenwert Gebäude- und Freifläche	192.186,00 €
Bodenwert Gehölz	9.693,14 €
Bodenwert Ackerland	104.310,30 €
unbelasteter Verkehrswert des Flurstücks 29/2 gesamt	2.674.520,93 € rd. 2.674.500,00 €



13 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Schweinemastbetrieb nebst Wohnhaus und landwirtschaftlicher Nebengebäude bebaute Grundstück** in **49744 Geeste – Groß Hesepe, Neulandstraße 2, 2a** sowie **landwirtschaftlicher Fläche**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Groß Hesepe</i>	<i>1872</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Hesepe	18	29/2	30.000 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 mit rd.

Verkehrswert (Marktwert): 2.674.500,00 Euro (unbelastet)

in Worten: zweimillionensechshundertvierundsiebzigttausendfünfhundert 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 05.05.2026



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.

14 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

14.1 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

14.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, 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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück – Meppen (online)
- [9] Manfred Köhne - Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Ulmer Verlag 2007
- [10] HLBS Verlag – Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen – Loseblattsammlung 2020



15 Verzeichnis der Anlagen

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

Hinweis: Die Grundrisszeichnungen und andere graphische Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.

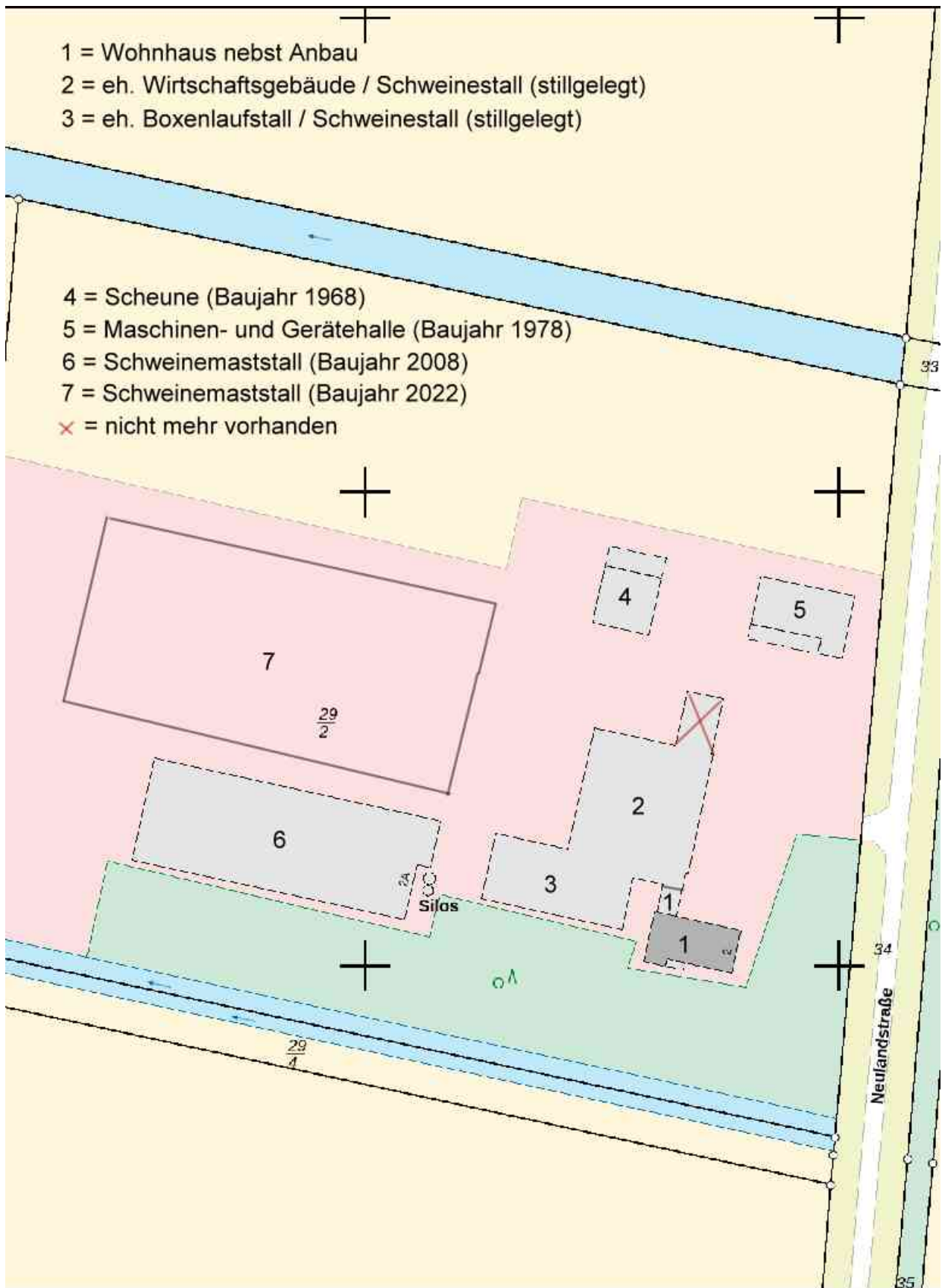
Bemerkung:

Die Wohnung im Obergeschoss des Wohnhauses sowie die Maschinen- und Gerätehalle konnten nicht von innen besichtigt werden, die Angaben im Gutachten beruhen daher auf Aussage des Eigentümers.



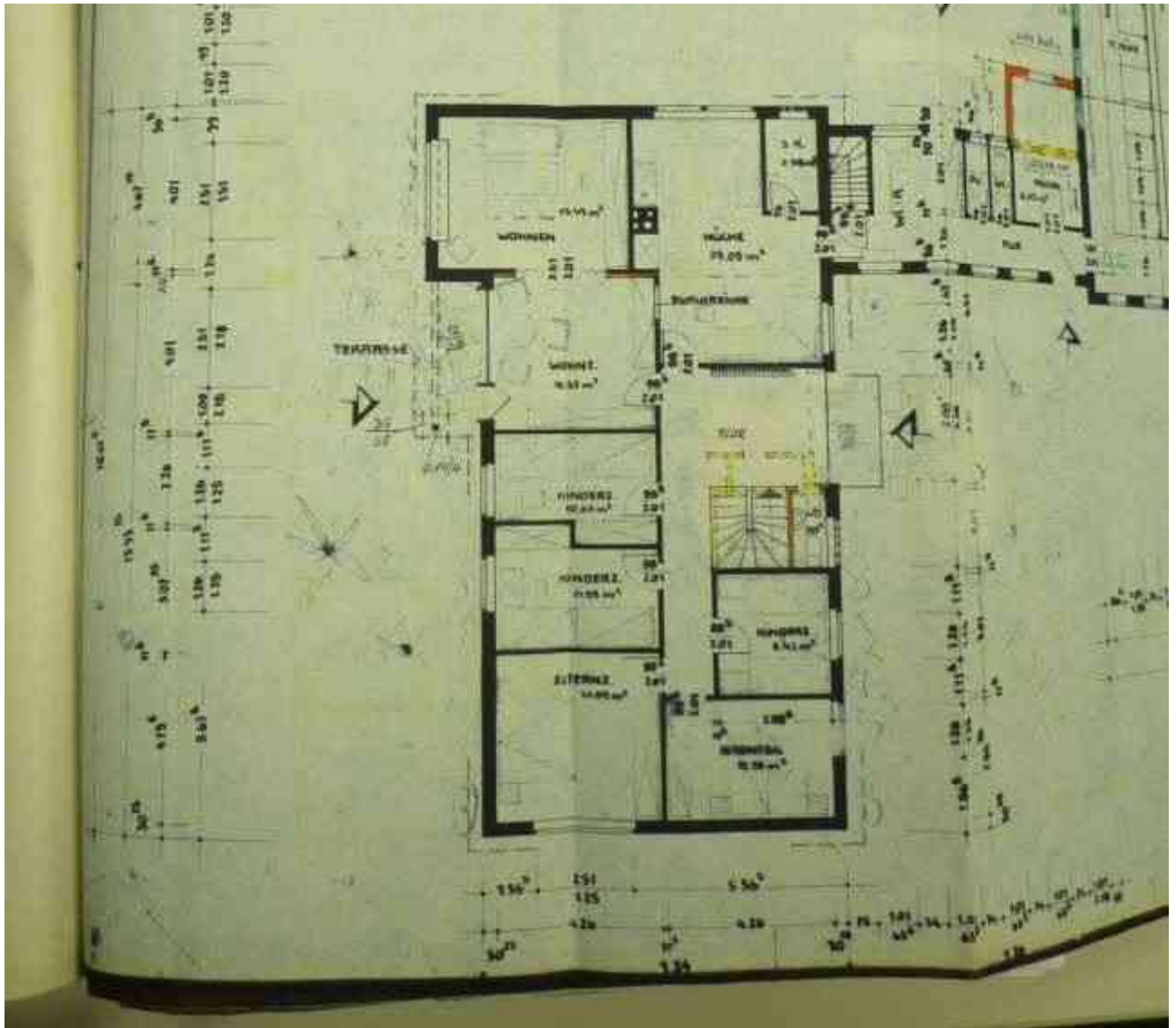
Anlage 1: Gebäudeplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Grundrisse / Schnitte

Seite 1 von 10

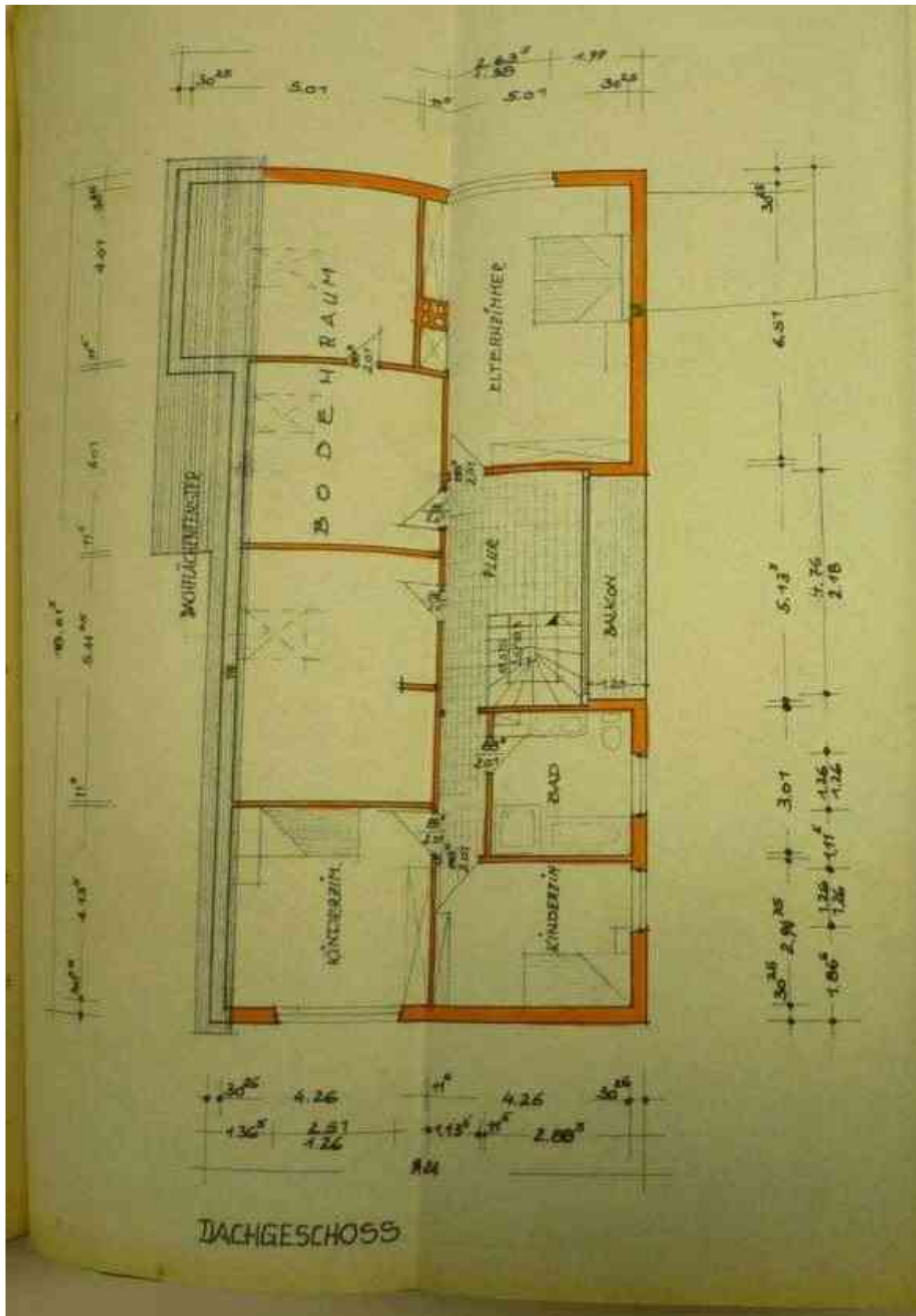


Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus nebst Anbau / Auszug aus der Bauakte



Anlage 2: Grundrisse / Schnitte

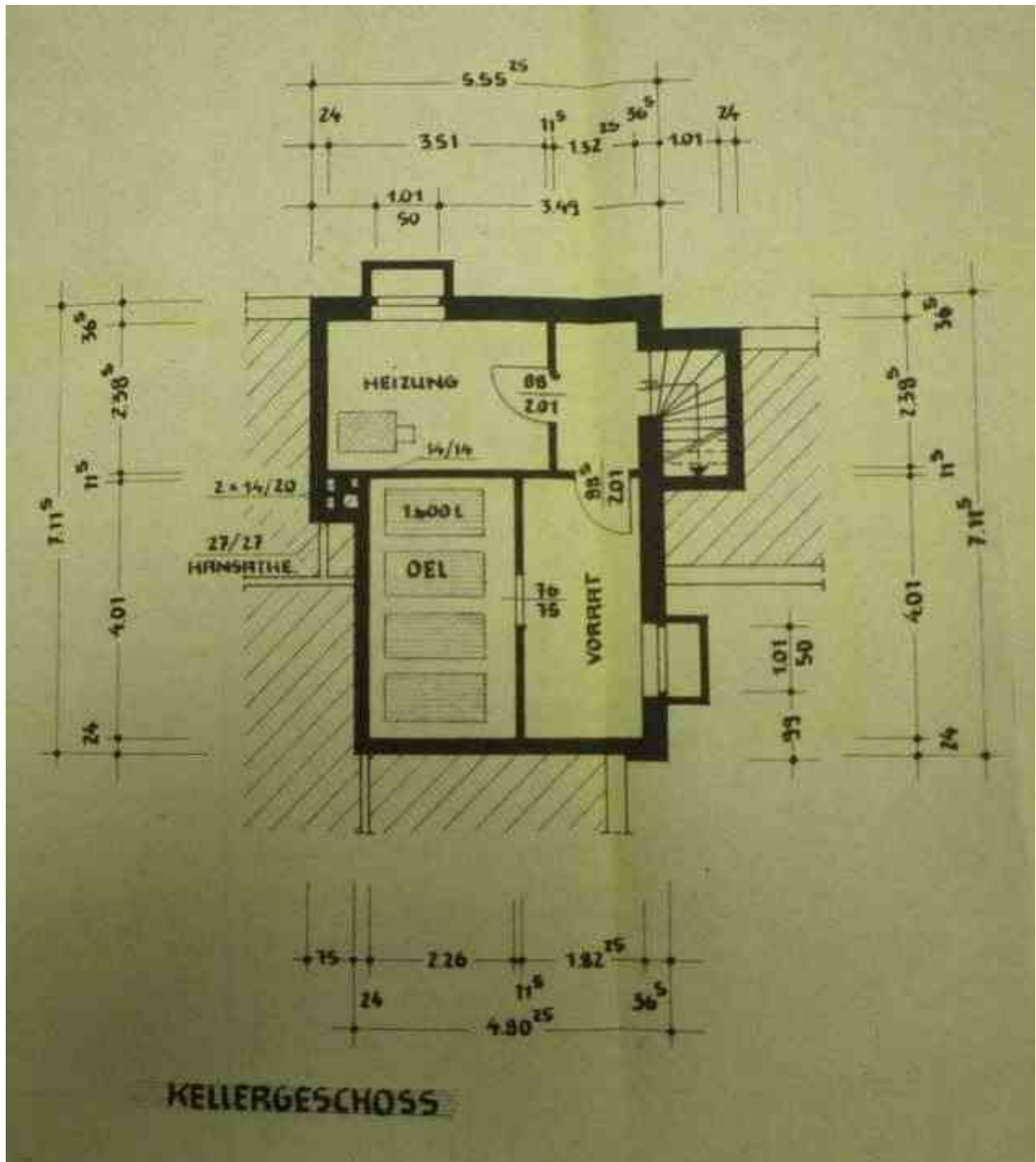
Seite 2 von 10



Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus / Auszug aus der Bauakte / der Bodenraum wurde zu Wohnraum ausgebaut (laut Auskunft des Eigentümers)

Anlage 2: Grundrisse / Schnitte

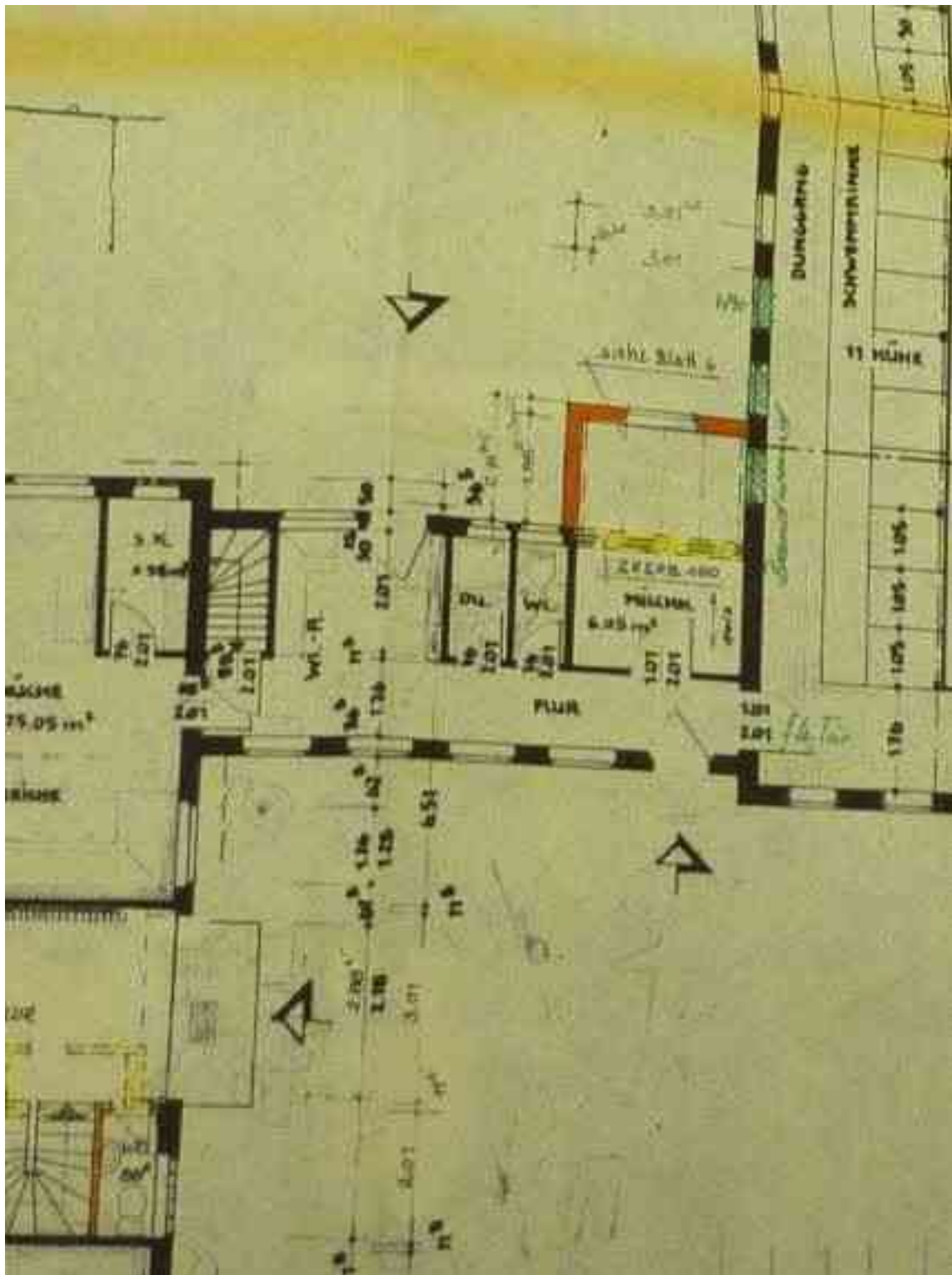
Seite 3 von 10



Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus / Auszug aus der Bauakte

Anlage 2: Grundrisse / Schnitte

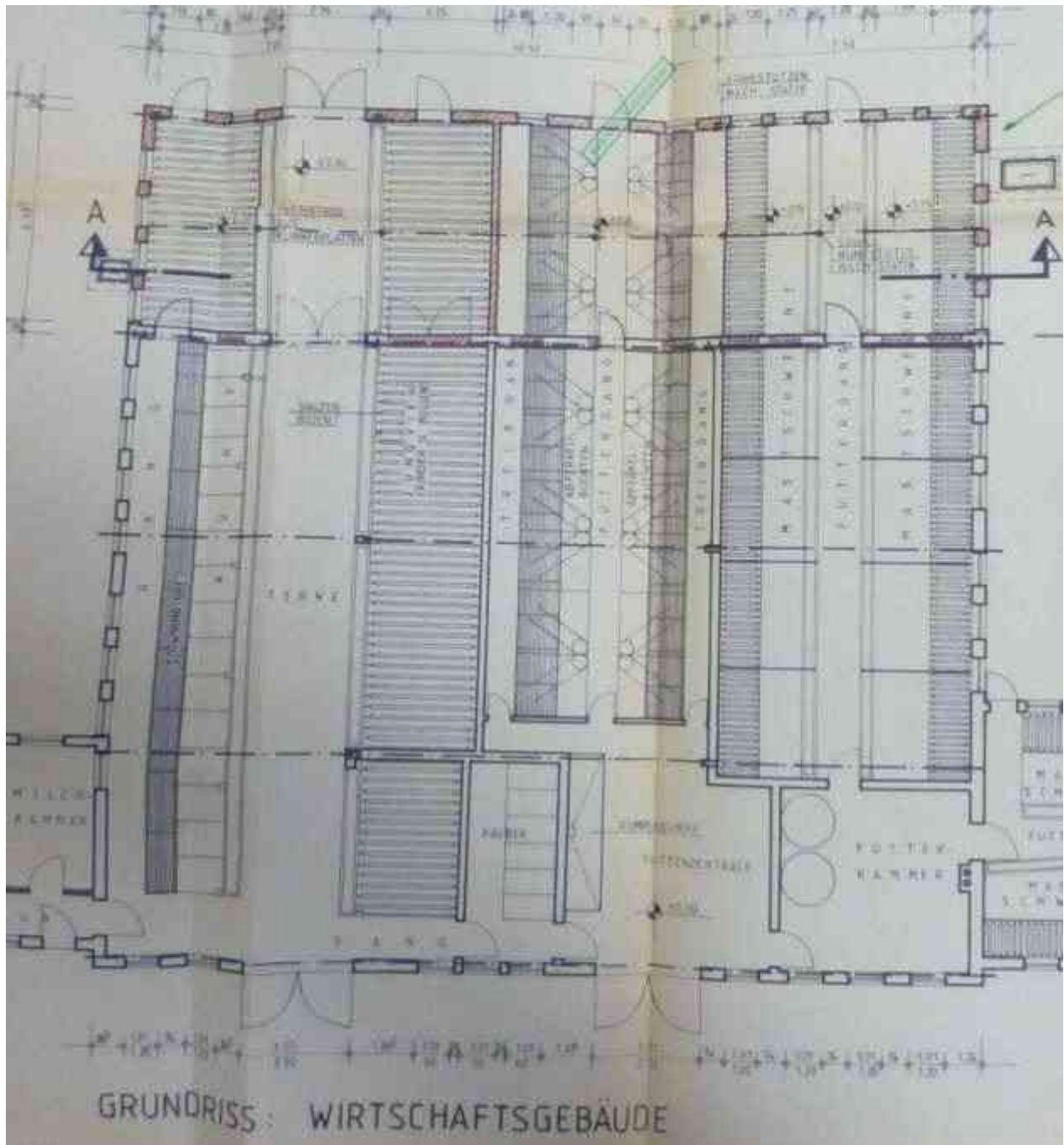
Seite 4 von 10



Grundriss Anbau Wohnhaus / Auszug aus der Bauakte

Anlage 2: Grundrisse / Schnitte

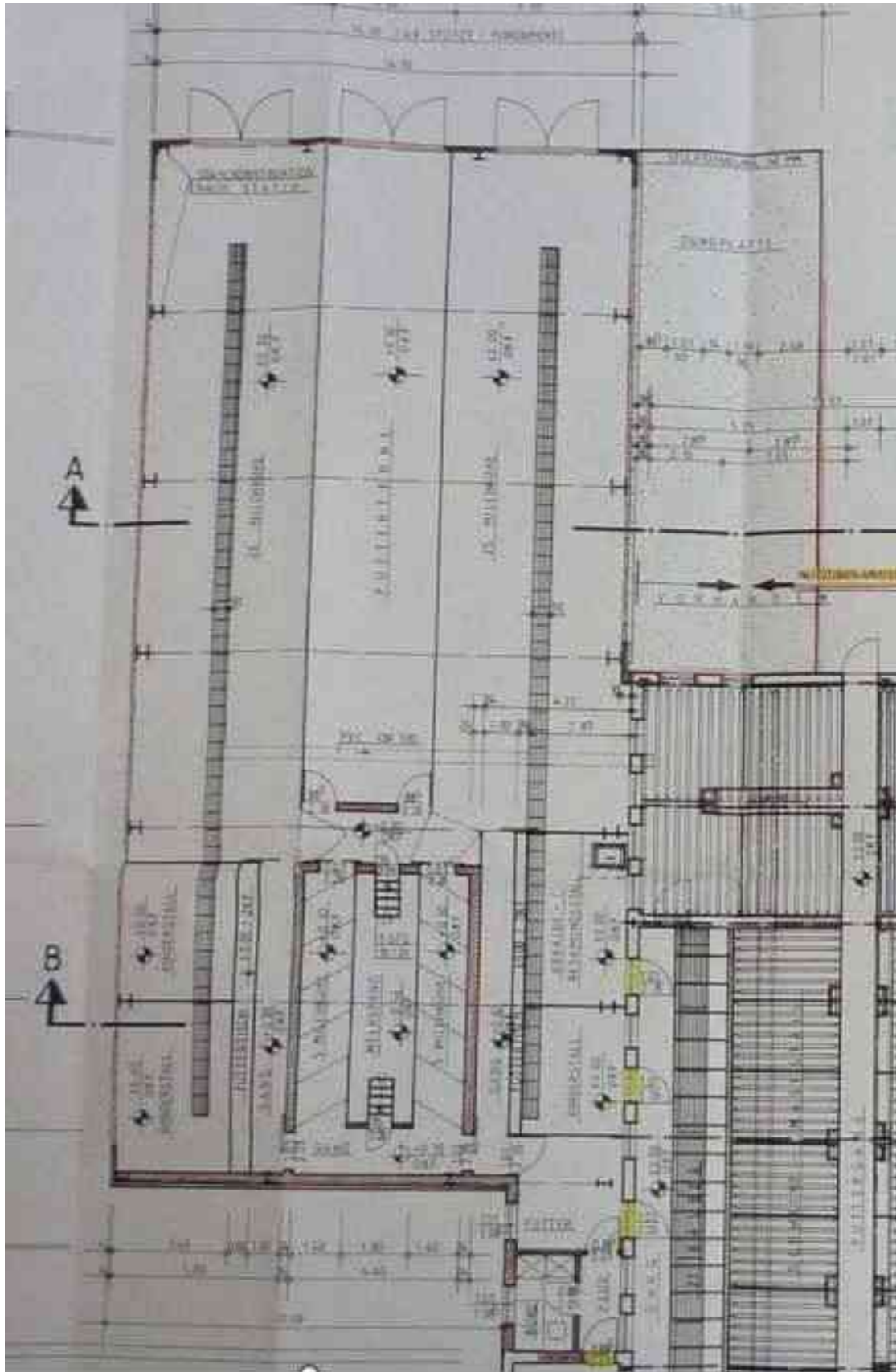
Seite 5 von 10



Grundriss eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) / Auszug aus der Bauakte

Anlage 2: Grundrisse / Schnitte

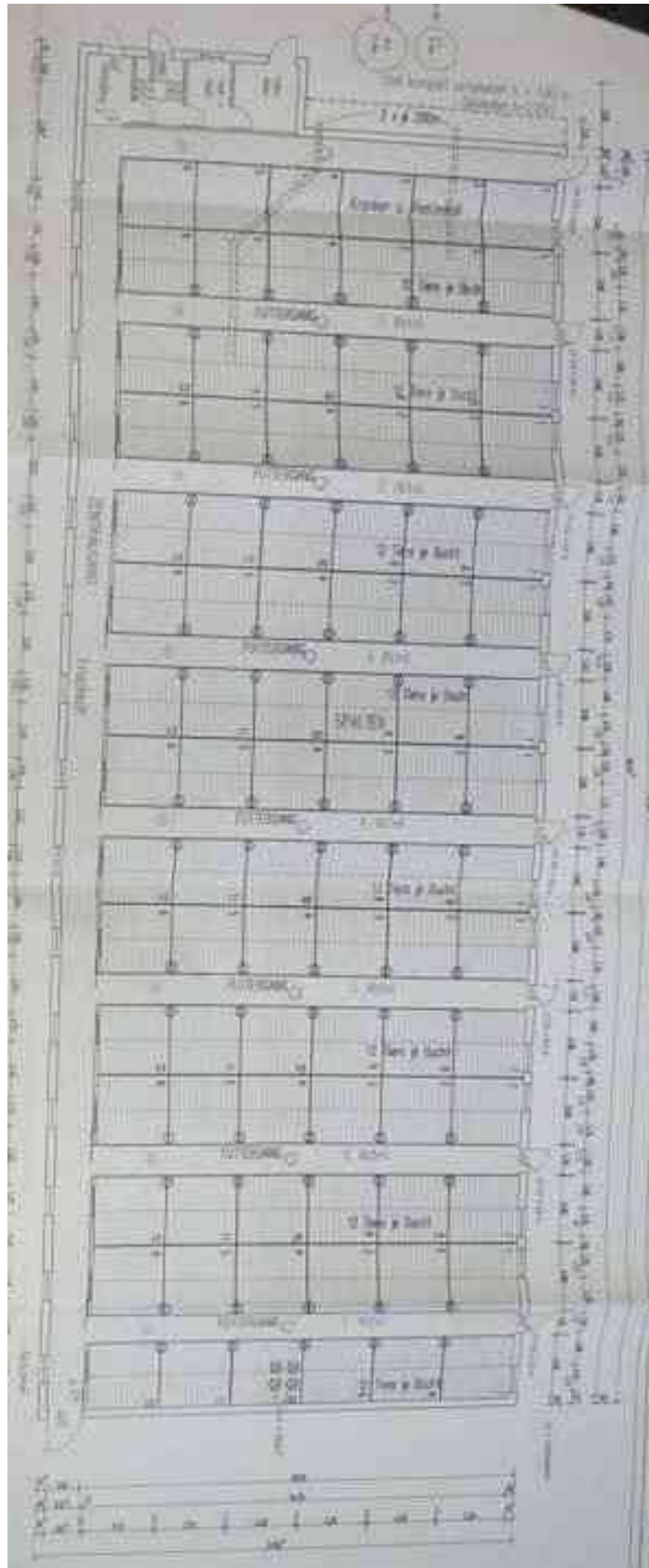
Seite 6 von 10



Grundriss eh. Boxenlaufstall / Schweineestall (stillgelegt) / Auszug aus der Bauakte

Anlage 2: Grundrisse / Schnitte

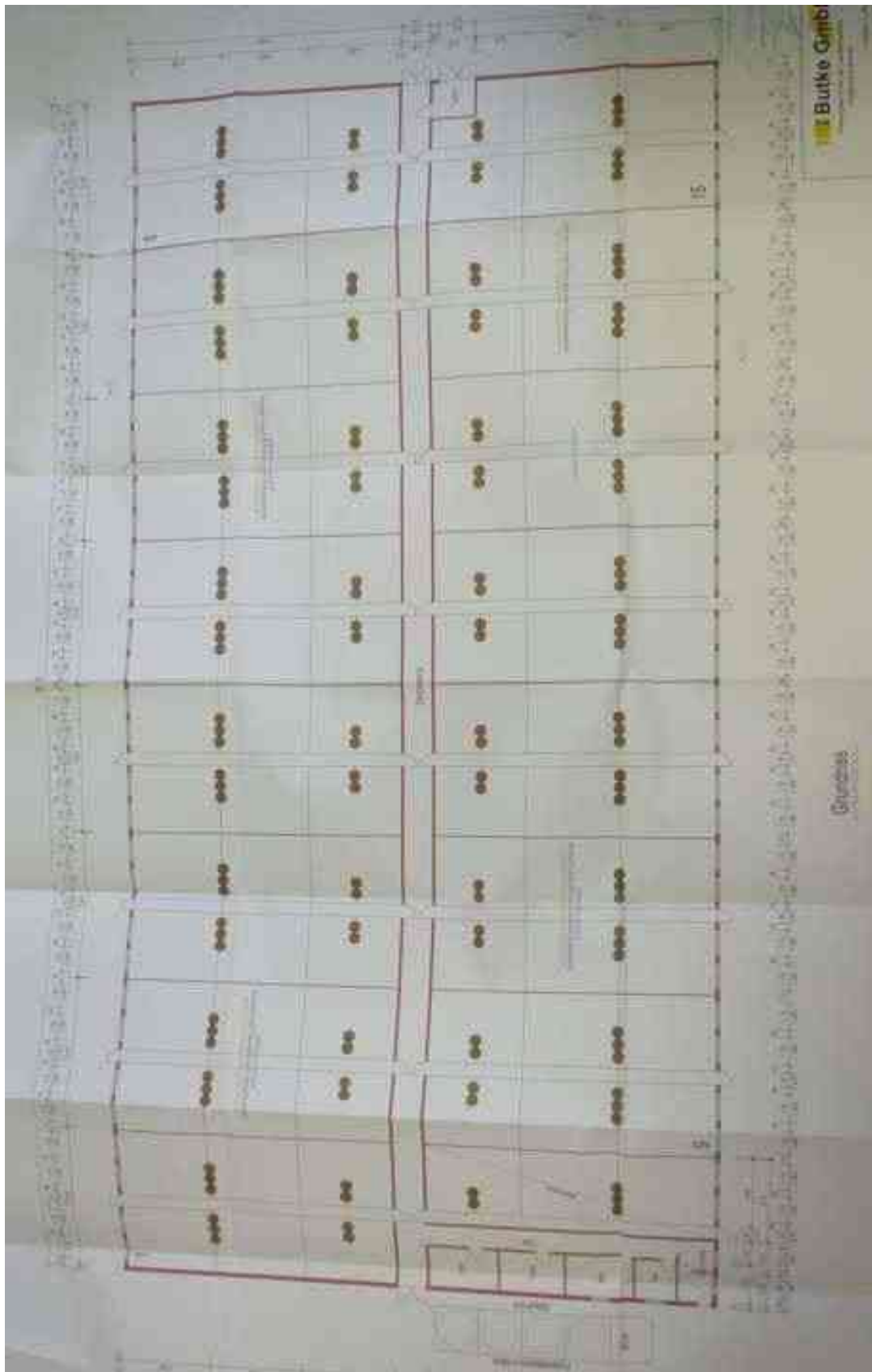
Seite 7 von 10



Grundriss Schweinemaststall (Baujahr 2008) / Auszug aus der Bauakte

Anlage 2: Grundrisse / Schnitte

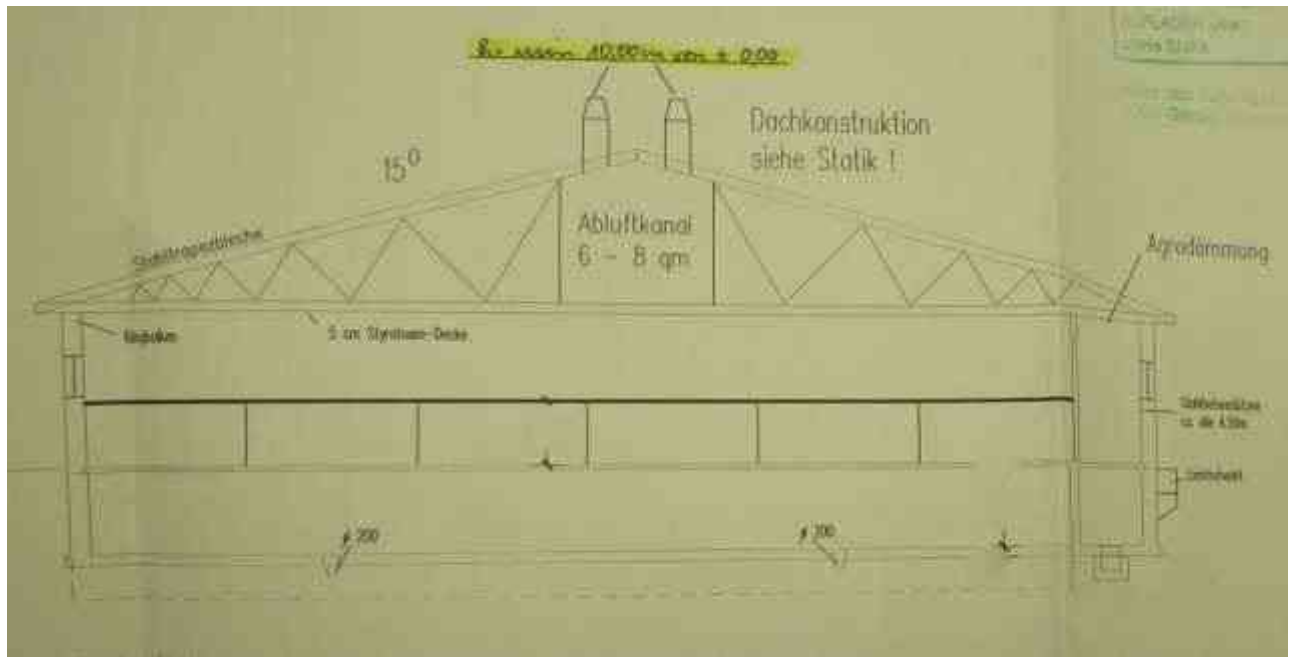
Seite 8 von 10



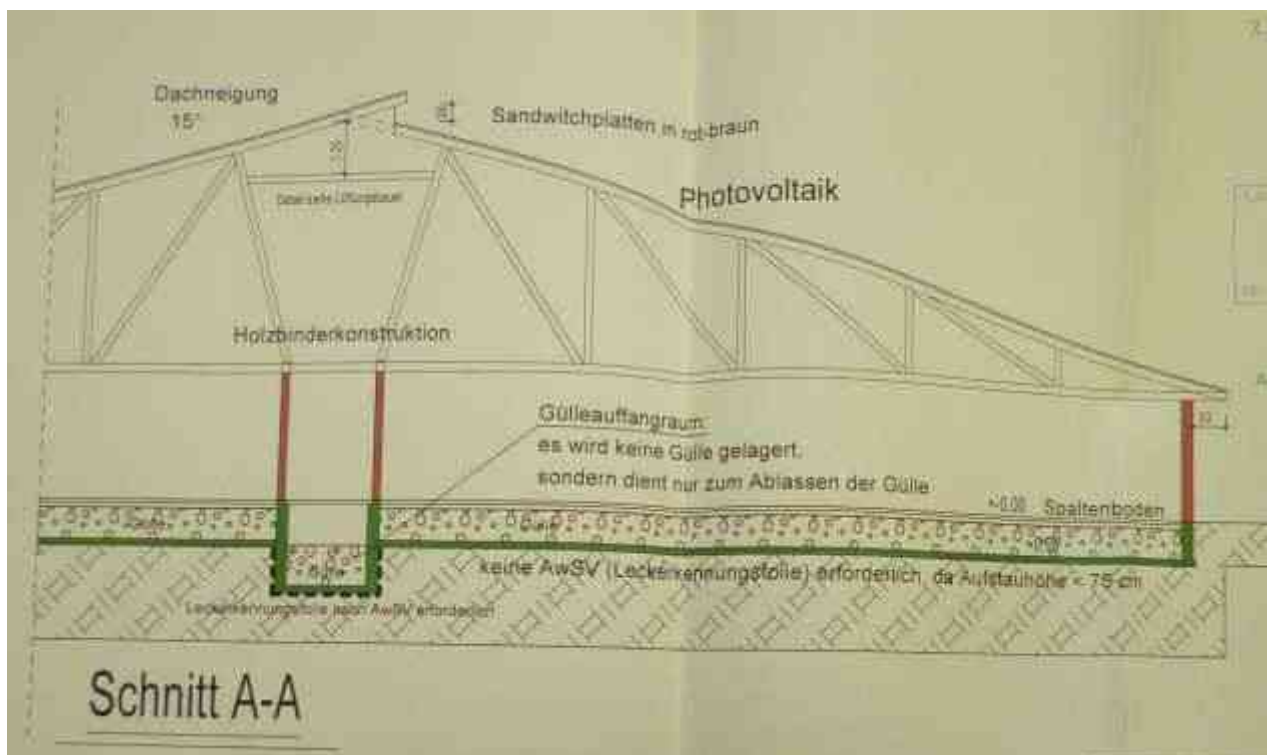
Grundriss Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Auszug aus der Bauakte

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

Seite 9 von 10



Schnitt Schweinemaststall (Baujahr 2008) / Auszug aus der Bauakte

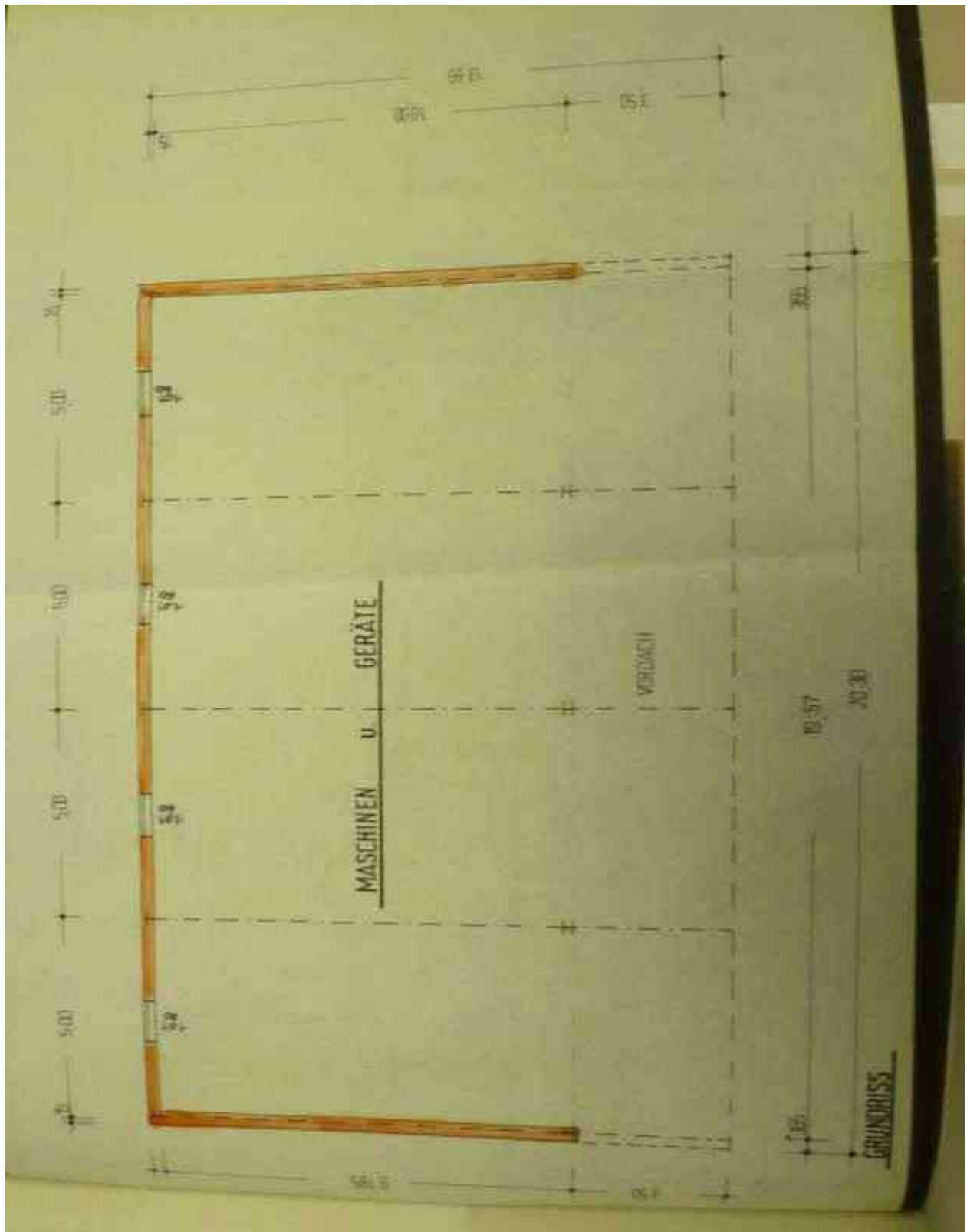


Schnitt Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Auszug aus der Bauakte



Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

Seite 10 von 10



Grundriss Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978) / Auszug aus der Bauakte

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 40



Frontansicht Wohnhaus nebst Anbau / Ansicht aus östlicher Richtung



Seitenansicht Wohnhaus / Ansicht aus nördlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 40



Seitenansicht Wohnhaus / Ansicht aus südlicher Richtung



Rückansicht Wohnhaus / Ansicht aus westlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 40



Frontansicht eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) / Ansicht aus östlicher Richtung



Rück- / Seitenansicht eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) / Ansicht aus westlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 40



Front- / Seitenansicht eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt) / Ansicht aus nordwestlicher Richtung



Seitenansicht eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt) / Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 40



Front- / Seitenansicht Scheune (Baujahr 1968) / Ansicht aus südwestlicher Richtung



Front- / Seitenansicht Scheune (Baujahr 1968) / Ansicht aus südöstlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 6 von 40



Rückansicht Scheune (Baujahr 1968) / Ansicht aus nördlicher Richtung



Seitenansicht Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978) / Ansicht aus südwestlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 7 von 40



Frontansicht Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978) / Ansicht aus südlicher Richtung



Seitenansicht Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978) / Ansicht aus südöstlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 8 von 40



Rück- / Seitenansicht Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978) / Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Rück- / Seitenansicht Maschinen- und Gerätehalle (Baujahr 1978) / Ansicht aus nordwestlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 9 von 40



Front- / Seitenansicht Schweinemaststall (Baujahr 2008) / Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Rück- / Seitenansicht Schweinemaststall (Baujahr 2008) / Ansicht aus westlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 10 von 40



Seitenansicht Schweinemaststall (Baujahr 2008) / Ansicht aus südwestlicher Richtung



Frontansicht Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Ansicht aus südöstlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 11 von 40



Seitenansicht Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Ansicht aus westlicher Richtung



Front- / Seitenansicht Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Ansicht aus nordöstlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 12 von 40



Frontansicht Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Ansicht aus östlicher Richtung



Rück- / Seitenansicht Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Ansicht aus nordwestlicher Richtung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 13 von 40



Wohnzimmer Erdgeschoss / Wohnhaus



Wohnzimmer Erdgeschoss / Wohnhaus

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 14 von 40



Küche Erdgeschoss / Wohnhaus



Einbauküche (Zeitwert überschritten) / Wohnhaus

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 15 von 40



Kamin in der Küche im Erdgeschoss (nicht zugelassen / nutzbar, lt. Eigentümer) / Wohnhaus



Esszimmer Erdgeschoss / Wohnhaus

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 16 von 40



Badezimmer im Erdgeschoss / Wohnhaus



Schlafzimmer im Erdgeschoss / Wohnhaus

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 17 von 40



Schlafzimmer im Erdgeschoss / Wohnhaus



Schlafzimmer im Erdgeschoss / Wohnhaus

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 18 von 40



Abstellraum im Erdgeschoss / Wohnhaus



Flur Erdgeschoss / Wohnhaus

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 19 von 40



Kellertreppe / Wohnhaus



Kellerraum / Wohnhaus

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 20 von 40



Heizung im Keller / Wohnhaus



Stromversorgung / -verteilung im Erdgeschoss / Wohnhaus

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 21 von 40



Waschraum / Anbau



Duschraum / Anbau

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 22 von 40



WC / Anbau



Werkstatt / Anbau

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 23 von 40



Nebenraum der Werkstatt / Anbau



eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) / Innenansicht

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 24 von 40



eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) / Innenansicht



eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) / Innenansicht

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 25 von 40



eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) / Innenansicht



eh. Wirtschaftsgebäude / Schweinestall (stillgelegt) / Innenansicht

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 26 von 40



eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt) / Innenansicht



eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt) / Innenansicht

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 27 von 40



eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt) / Innenansicht



eh. Boxenlaufstall / Schweinestall (stillgelegt) / Innenansicht

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 28 von 40



Scheune (Baujahr 1968) / Innenansicht



Scheune (Baujahr 1968) / Innenansicht

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 29 von 40



Schweinemaststall (Baujahr 2008) / Innenansicht



Schweinemaststall (Baujahr 2008) / Innenansicht

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 30 von 40



Technik Abluftreinigungsanlage / Schweinemaststall (Baujahr 2008)



Abluftreinigungsanlage / Schweinemaststall (Baujahr 2008)

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 31 von 40



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Innenansicht



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Innenansicht

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 32 von 40



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Innenansicht



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Personal-WC

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 33 von 40



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Fütterungsanlage



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Stromverteilung

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 34 von 40



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Hygieneschleuse



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Aufenthaltsraum

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 35 von 40



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Besucher-WC



Schweinemaststall (Baujahr 2022) / Durchlauferhitzer für die Hygieneschleuse

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 36 von 40



Futtersilos (Beispiel)



Gastank

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 37 von 40



3-Kammer-Klärgrube



Zufahrtsstraße „Neulandstraße“

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 38 von 40



Teilgrundstück „Gehölz“ (Beispiel)



Teilgrundstück „Gehölz“ / als Garten (Grünfläche) genutzt

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 39 von 40



Teilgrundstück „Wasserfläche / Graben“



Teilgrundstück „Ackerland“

Anlage 3: Allgemeine Fotos

Seite 40 von 40



Teilgrundstück „Ackerland“



feinkrümelige Bodenstruktur / Teilgrundstück „Ackerland“

Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 5: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite 1 von 2



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

**Flurstücks- und
Eigentumsnachweis**

**Standardpräsentation
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 28.11.2025
Aktualität der Daten: 28.11.2025

Flurstück 29/2, Flur 18, Gemarkung Groß Hesepe

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Geeste Landkreis Emsland
Finanzamt:	Lingen (Ems)
Lage:	Neulandstraße 2 Neulandstraße 2A
Fläche:	30 000 m²
Tatsächliche Nutzung:	760 m² Graben 15 720 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft 4 289 m² Gehölz 9 231 m² Ackerland
Bodenschätzung:	4 183 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sand mit Moor (SMo), Zustandsstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Entstehungsart Entstehungsart nicht erkennbar (-), Bodenzahl 31, Ackerzahl 33, Tiefkultur (T), 1965 Ertragsmesszahl 1380 5 048 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sand mit Moor (SMo), Zustandsstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Entstehungsart Entstehungsart nicht erkennbar (-), Bodenzahl 27, Ackerzahl 29, Tiefkultur (T), 1965 Ertragsmesszahl 1464 Gesamtertragsmesszahl 2844
Bewertung:	5 048 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 4 183 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 16 480 m² Nutzungsart Hofstelle (NF)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Ems II

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Mappen - Katasteramt Mappen
Obergerrichtstraße 18
49716 Mappen

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schulstraße 6
49529 Nordhorn

Zeichen: A_757_2025

Bei einer Vervielfältigung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe wird die Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNE) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Anlage 5: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite 2 von 2

Flurstück 29/2
Flur 18
Gemarkung Groß Hesepe

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Wasser- und Bodenverbandsgebiet
Ausführende Stelle: WABO Twist-Rühlermoor

Baulast
Ausführende Stelle: Landkreis Emsland Hochbauamt - Bauaufsicht
Nummer 00867

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Meppen
Grundbuchbezirk Groß Hesepe
Grundbuchblatt 1872
Laufende Nummer 0001

Seite 2 von 2

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

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

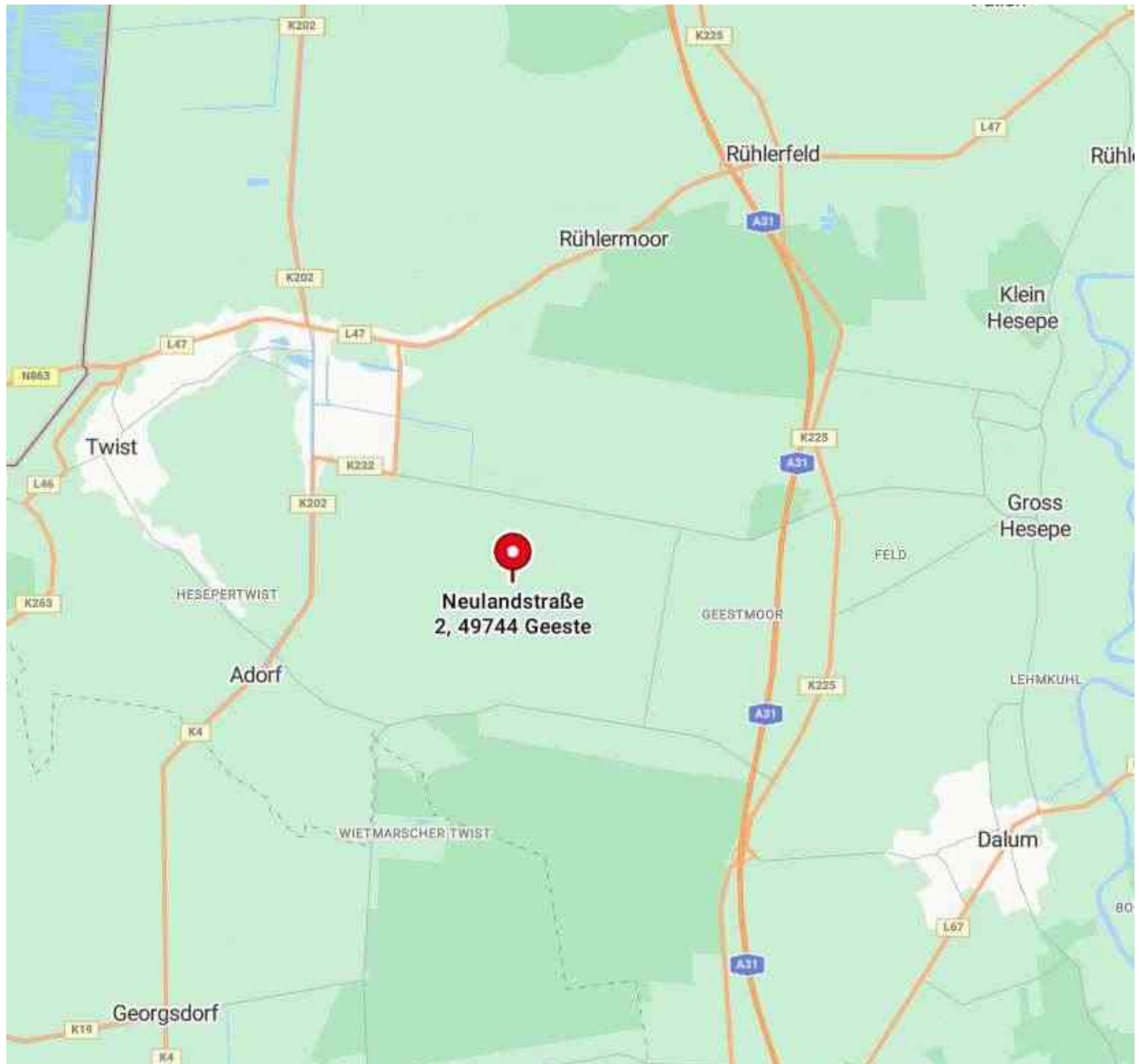
Zeichen: A_757_2025

Bei einer Vervielfältigung für nichtlegale 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 6: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

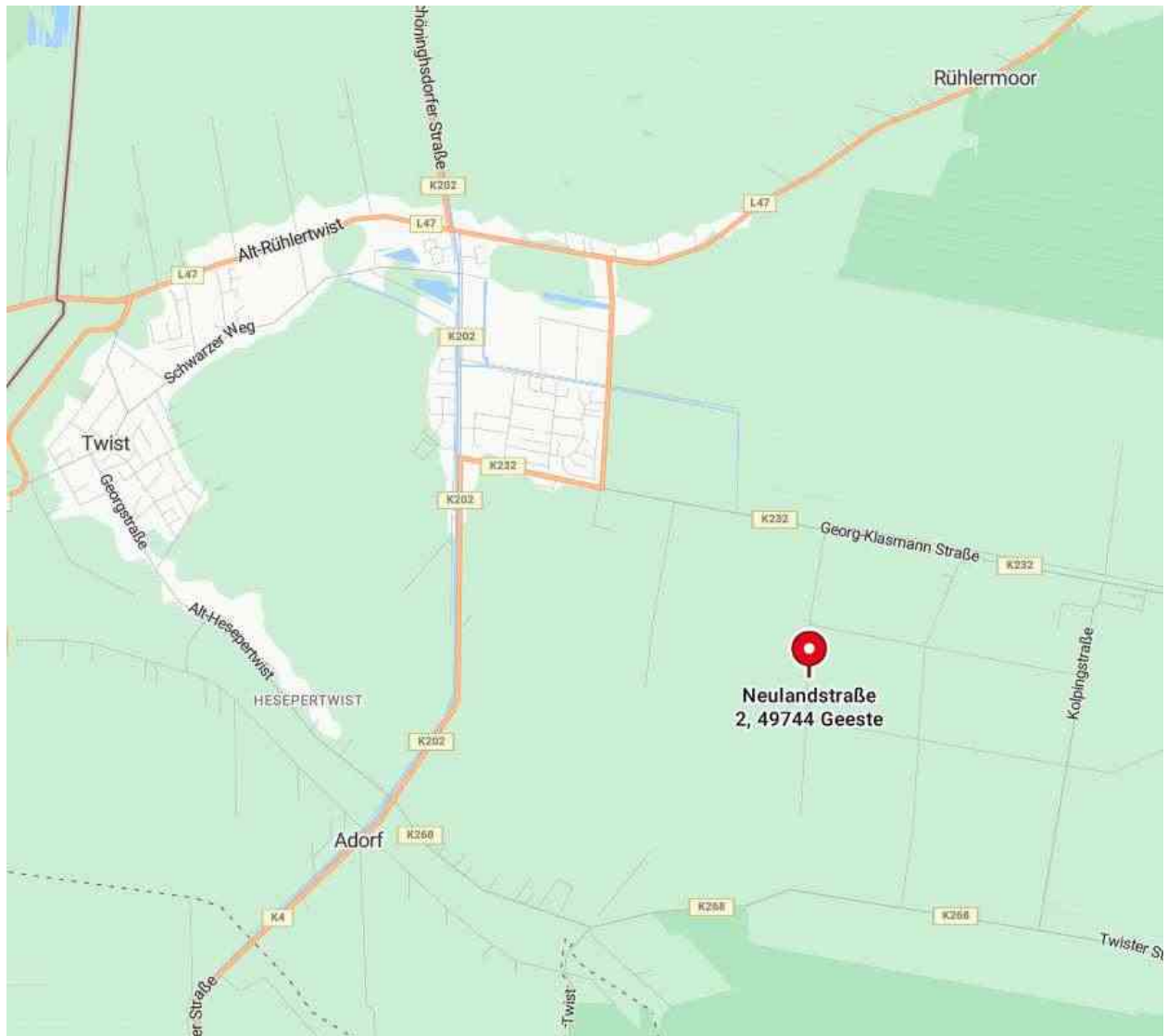


Quelle: Übersichtskarte bing maps



Anlage 7: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan bing maps



Anlage 8: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Wohnbaufläche

Seite 1 von 2



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 23.04.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Neulandstraße 2, 49744 Geeste

Gemarkung: 3115 (Groß Hesepe), Flur: 18, Flurstück: 29/2



Anlage 8: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Wohnbaufläche

Seite 2 von 2



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07500100

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 21 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.500 m²

Veröffentlicht am: 01.03.2025



Anlage 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Landwirtschaft

Seite 1 von 2



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 23.04.2026)

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

Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Neulandstraße 2, 49744 Geeste

Gemarkung: 3115 (Groß Hesepe), Flur: 18, Flurstück: 29/2



Anlage 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Landwirtschaft

Seite 2 von 2



GAG 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: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 07509926

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 11,30 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Veröffentlicht am: 01.03.2025



Anlage 10: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 6

LANDKREISEMSLAND Der Landrat

BAULASTENVERZEICHNIS

Von Geeste	Baugenehmigungs-Nr.: HZ. 6504173-2012-42 Baulast-Az.: 65-65.14/4014/2018/34			
Gemeindeteil Geeste			Baulastenblatt Nr. 867	Seite 2
Grundstück Neulandstraße 2	Gemarkung Groß Hesepe	Flur 18		Flurstück 29/2
Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung: 2		Bemerkungen 3	
2	Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Groß Hesepe, Blatt 1872, lfd. Nr. 1 einge- tragenen Grundstücks, Neulandstraße 2, Gemarkung Groß Hesepe, Flur 18, Flur- stück 29/2, ich übernehme, auch zu Lasten meiner Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, dass das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung auf eigene Kosten zurückgebaut und die Bodenversiegelungen beseitigt werden.			
	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 20.08.2018			
	49716 Meppen, den 20.08.2018			
	Fortsetzung Baulastenblatt Nr.		Seite	



Anlage 10: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 6

**BAULAST ZUR SICHERUNG DES RÜCKBAUS UND
DER BODENENTSIEGELUNG NACH DAUERHAFTER AUFGABE**

Az.: 65-65.14/04014/18/34

HZ.: 6504173-2012-42

Als Eigentümer des Grundstücks

Flurstück(e): 29/2

Flur: 18

Gemarkung: Groß Hesepe

Gemeinde: Geeste

Straße: Neulandstraße 2

Grundbuch von: Groß Hesepe

Blatt: 1872, lfd. Nr. 1

(Eigentümer zurzeit: Herr Taco Hillebrand
Stobbenbroekerweg 29, 8101 NR Raalte)

übernehme ich als Baulast die Verpflichtung, dass das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung auf eigene Kosten zurückgebaut und die Bodenversiegelungen beseitigt werden.

Mir ist bekannt, dass diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung auch gegenüber meinen Rechtsnachfolgern wirkt. Der anliegende Lageplan wird zum Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung gemacht.

Es wird die Eintragung der entsprechenden Baulast in das Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland beantragt.

Die Kosten dieser Eintragung trägt der Bauherr.

Geeste, den 20.08.2018.

(Unterschrift/en)

Es wird bestätigt, dass die oben stehende Unterschrift heute vor der Baubehörde der Samt-/Gemeinde/Stadt eigenhändig geleistet wurde.

Geeste, den 20.08.18

Gemeinde Geeste
Der Samtgemeinde-/Bürgermeister
Im Auftrag (Siegel)



Anlage 10: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 6



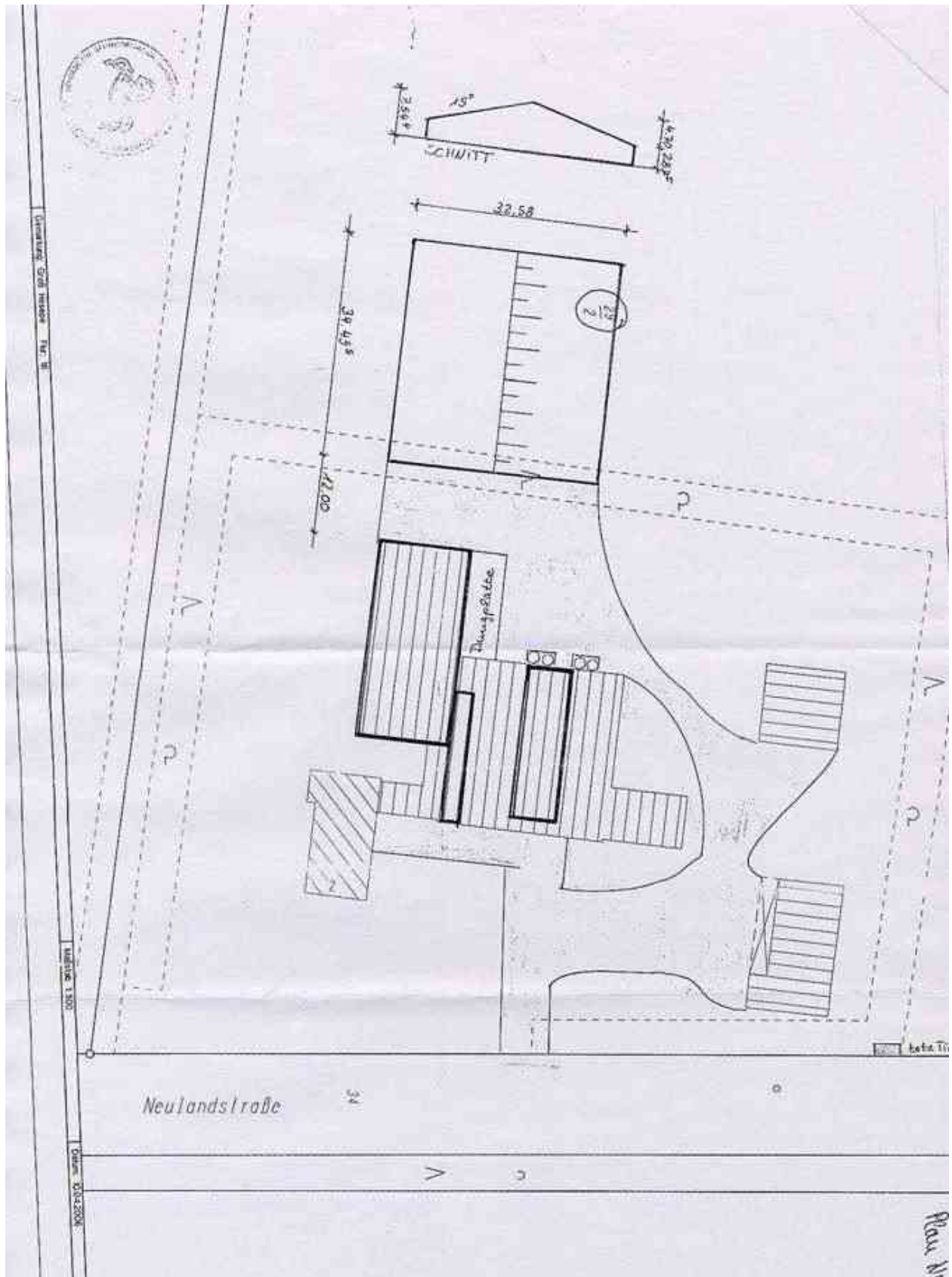
Anlage 10: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 6



Anlage 10: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

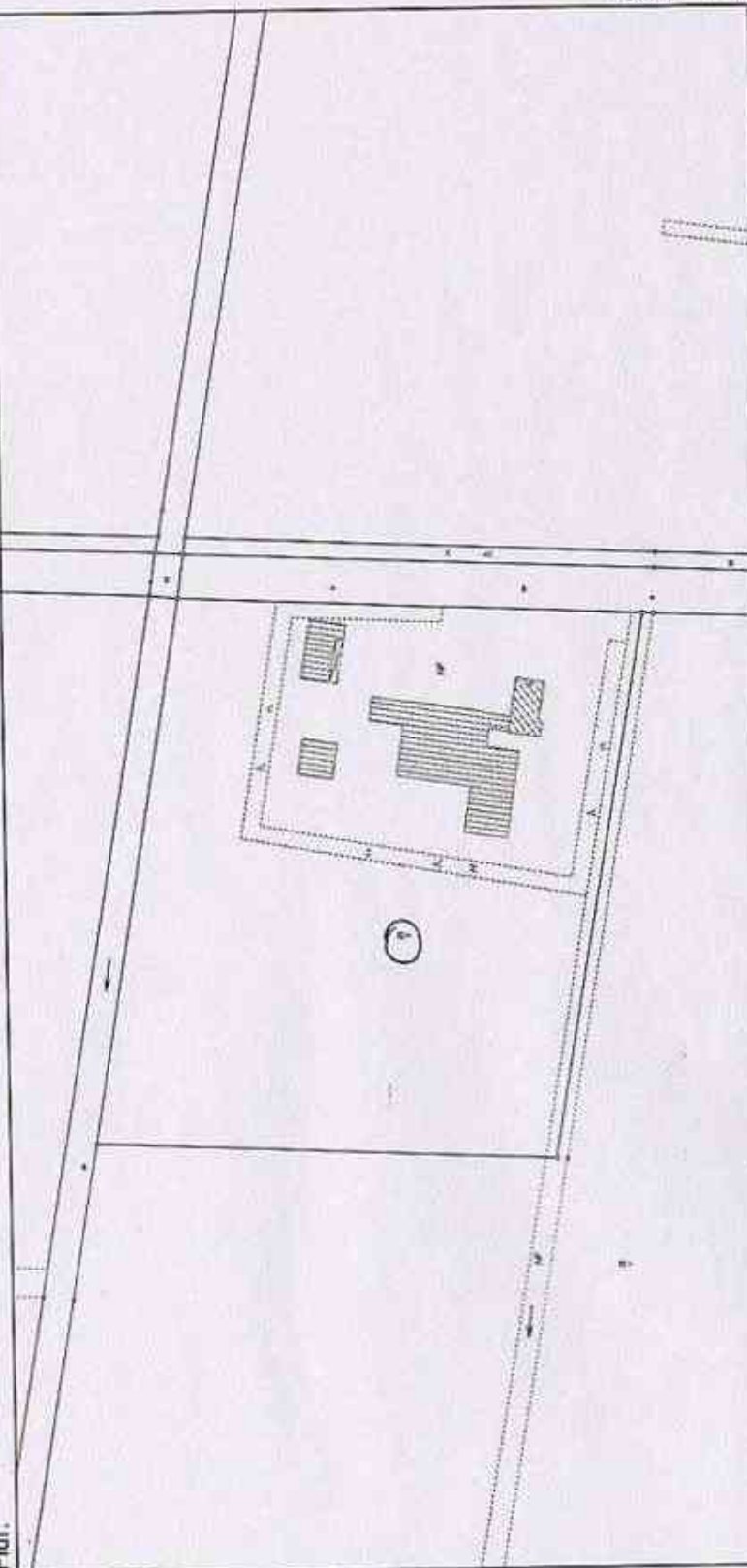
Seite 5 von 6



Anlage 10: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 6 von 6

Plan Nr. 3

ALK Beziehersekundärnachweis Maßstab 1 : 2000		Seite: 1 Datum: 01.10.2007	Erstellt mit InterALB (Java) Landkreis Emsland Ordenlieferung 1 49716 Meppen
Gemeinde: Gemarkung: Flur:	Geeste Groß Hesepe 18		

Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch sind gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Absatz 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 Nds. (GVBl. S. 187)).
 Dies ist kein amtlicher Auszug.



Prüfvermerk vom 19.05.2026, 08:22:56

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Bürger- und Organisationenpostfach.

Eingangszeitpunkt: 19.05.2026, 08:20:49
Absender: Günter Berends
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.3d01597e-613a-4049-b183-acb33e31dab1.0651
Aktenzeichen des Absenders: 27 K 14/25 AG Meppen / Albers

Empfänger: Amtsgericht Meppen
Aktenzeichen des Empfängers: 27 K 14/25

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: ndsvpp1779171647141f3ac4eb9-40ff-4cc1-b39b-2222d5b6e2d6

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
30120052026AGMeppen27K142 505052026.pdf	pdf	nein				
Gutachtenabgabe05052026uz.pdf	pdf	nein				
InternetGutachten27K1425uz.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				