

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) –Immobilienbewertung–

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

27321 Thedinghausen • Blankenburger Str. 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Ehemalige Resthofstelle im Außenbereich mit abgebrochenem Wohnhaus (Wiederaufbau bauaufsichtlich abgelehnt) und erhaltenen, teils umnutzbaren Wirtschaftsgebäuden
Hustedter Weg 1
27337 Blender Ortsteil Oiste

Grundstücksgröße: 3.517 m²

Wertermittlungstichtag: 18.03.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Achim
Obernstraße 40
28832 Achim

Geschäftsnummer: NZS 12 K 1/25

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 45 Seiten und 10 Anlagen mit 43 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse.....	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung.....	8
2	Grundstück – Befund	9
2.1	Grundstücksdaten.....	10
2.2	Bestandsangaben	10
2.3	Grundstückslage.....	11
2.4	Grundstücksform und Topografie.....	16
2.5	Baugrundverhältnisse	17
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten.....	18
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen.....	19
2.8	Erschließung.....	20
3	Gebäude – Befund	21
3.1	Gebäudedaten	22
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten.....	23
3.3	Grundriss und Raumprogramm	26
3.4	Baubeschreibung ehemaliges Stallgebäude (Position 2).....	28
3.5	Baubeschreibung ehemalige Kornscheune (Position 3)	29
3.6	Baubeschreibung ehemaliger Hühnerstall mit Garagen (Position 4)	30
3.7	Energetische Qualität.....	31
3.8	Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	31
3.9	Baumängel und Bauschäden.....	32
3.10	Bau- und Erhaltungszustand	34
3.11	Zubehör.....	35
3.12	Miet-/Pachtverhältnisse	35
4	Bewertung.....	36
4.1	Regionaler Immobilienmarkt	36
4.2	Analyse.....	37
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	39
4.4	Bodenwert.....	39
5	Verkehrswert	43
5.1	Legaldefinition.....	43
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes	43
5.3	Verkehrswert (Marktwert)	44
	Anlagenverzeichnis	45

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Obernstraße 40 28832 Achim
Beschluss vom:	20.02.2025
Geschäftsnummer:	NZS 12 K 1/25
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungstichtag:	18.03.2025
Qualitätstichtag:	18.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	18.03.2025
Abschluss der Recherchen:	02.05.2025
Besichtigungsteilnehmer:	Die Miteigentümerin, ein Vertreter der Gläubigerin und der Sachverständige Claus Schröder; sowohl die Miteigentümerin als auch der Vertreter der Gläubigerin nahmen nicht bis zum Abschluss der Besichtigung teil.
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt konnte größtenteils von innen und außen besichtigt werden. Aufgrund eingestellter Sachen war jedoch eine umfassende Innenbesichtigung nicht möglich.
Benutzte Hilfsmittel:	Digitalkamera, Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5, Zollstock

Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung

Unterlagen des Auftraggebers:	Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Oiste Blatt 176 vom 16.01.2025
Beschaffte Unterlagen/Auskünfte:	Kopien von Bauunterlagen aus der Bauakte des Landkreises Verden

Objektfotos vom 18.03.2025

Auskünfte der Gemeinde Blender vom 05.03.2025 (Bauplanungsrecht) und 21.03.2025 (Anliegerbescheinigung)

Auskunft über Altlasten des Landkreises Verden vom 25.04.2024

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 28.04.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Verden vom 29.04.2025

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden (Stichtag 01.01.2025) vom 01.05.2025

Kartenmaterial von MairDumont vom 02.05.2025

Informationen aus dem Datenangebot des Landesamtes für Statistik Niedersachsen unter www.statistik.niedersachsen.de, Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden (Stichtag 01.01.2025) unter <https://www.gag.niedersachsen.de>, der Samtgemeinde Thedinghausen unter www.thedinghausen.de, des niedersächsischen Bodeninformationssystems unter nibis.lbeg.de, der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de, der IHK Stade unter www.stade.ihk24.de, der Bertelsmann Stiftung unter www.wegweiser-kommune.de sowie des Projekts „Demografie-Monitoring“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. und des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen unter www.demografie-monitoring.de

Wichtigste Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO)

in den jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

- Wichtigste Normen/Regelwerke:
- DIN 277 Teil 1 Ausgabe Februar 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.*
- DIN 277 Teil 3 Ausgabe April 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Mengen und Bezugseinheiten.*
- NORM DIN 283 Blatt 1 Ausgabe März 1951. *Wohnungen: Begriffe.*
- NORM DIN 283 Blatt 2 Ausgabe Februar 1962. *Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen.*
- Wichtigste Literatur:
- [1] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baupreise kompakt Altbau 2025 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten.* Köln: Rudolf Müller, 2024. – ISBN 978-3-948683-76-4
- [2] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [3] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* 10., vollständig überarbeitete Auflage. Köln: Reguvis, 2023. – ISBN 978-3-8462-1403-9
- [4] Köhne, Manfred. *Landwirtschaftliche Taxationslehre.* 3., neu bearb. Aufl. Berlin [u.a.]: Parey, 2000. – ISBN 3-8263-3311-X

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Ehemalige Resthofstelle im Außenbereich mit abgebrochenem Wohnhaus (Wiederaufbau bauaufsichtlich abgelehnt) und erhaltenen ehemaligen Wirtschaftsgebäuden. Die Umnutzung des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2) zu Wohnzwecken wird als potenziell genehmigungsfähig eingeschätzt.
Lage	Hustedter Weg 1 27337 Blender-Oiste
Auftraggeber	Amtsgericht Achim Obernstraße 40 28832 Achim

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	18.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung	18.03.2025
Abschluss der Recherchen	02.05.2025

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Immobilienart	Ehem. Resthofstelle
Grundstücksgröße	3.517 m ²

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert	35.000 €
Wert Zubehör	./.
Verkehrswert des Grundstücks	35.000 €

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen ehemaligen Resthof im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), bestehend aus mehreren früher landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden. Das ursprünglich als Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzte Hauptgebäude wurde nach Aktenlage vor einigen Jahren vollständig abgebrochen. Ein Wiederaufbau ist nach geltendem Baurecht realistischerweise nicht mehr möglich.

Die verbliebenen Gebäude der früheren Hofstelle (Positionen 2–4) befinden sich in teils stark sanierungsbedürftigem Zustand. Nach Auswertung der vorliegenden Bauakten besteht derzeit nur für das ehemalige Stallgebäude (Position 2) eine realistische Möglichkeit zur Umnutzung zu Wohnzwecken. Nach Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde handelt es sich dabei um ein erhaltenswertes Gebäude, das das Bild der Kulturlandschaft prägt. Eine Wohnnutzung wäre unter diesen Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB grundsätzlich zulässig, sofern alle baurechtlichen Anforderungen erfüllt werden.

Zum Grundstück gehört außerdem eine rückwärtige Fläche, die amtlich als Ackerland ausgewiesen ist, tatsächlich jedoch offenbar seit Jahrzehnten als Garten genutzt wird. Trotz ihrer formalen Klassifikation wird diese Fläche, wie am Markt üblich, wie Garten- oder Grünland bewertet.

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Nach Angabe der Miteigentümerin bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
- Nach Angabe der Miteigentümerin wird unter der Objektadresse kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind.
- Anzeichen für einen Befall mit Echtem Hausschwamm (*Serpula lacrymans*), wie typische Myzelien, Stränge, Fruchtkörper oder Sporen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Aufgrund des Gebäudealters und der vorhandenen Bauschäden kann ein Befall mit Echtem Hausschwamm jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es bestehen baubehördliche Beschränkungen, siehe hierzu jedoch Kapitel 3.2 und 3.3.
- Es sind keine Baulasten im Sinne des § 81 NBauO eingetragen.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Altlasten sind nicht bekannt, siehe hierzu jedoch die Altlastenauskunft im Anhang.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsrecht berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV. Das bedeutet, dass der Verkehrswert – entgegen der üblichen Verfahrensweise – ohne eventuell vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt wird.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten beschränkt sich auf nachhaltig wertrelevante Tatsachen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts – vornehmlich bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Teile der Immobilie, die verdeckt, nicht freigelegt oder nicht zugänglich waren, wurden nicht geprüft. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheits- oder umweltgefährdende Baumaterialien, zu Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Über die Beschaffenheit der nicht geprüften Teile kann keine Aussage gemacht werden. Dieses Gutachten darf nicht dahingehend ausgelegt werden, dass es die Unversehrtheit der Struktur oder des Gefüges des Gebäudebestands bestätigt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung der Immobilie bzw. des Grundstücks geführt hat. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke besteht, oder das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten Wert verringern.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Gerichtsverfahrens erstellt und enthält urheberrechtlich geschützte Fremdwerte (Kartenausschnitte, Zeichnungen usw.). Für diese Werke besteht ein gesetzliches Nutzungsrecht gemäß § 45 Urheberrechtsgesetz (UrhG), solange das Gutachten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens genutzt wird. Dieses Gutachten darf außerhalb des zulässigen gesetzlichen Rahmens des § 45 UrhG ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen publiziert noch in einer anderen Weise veröffentlicht oder vervielfältigt werden.

Zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden die grammatisch männliche Form verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

2 Grundstück – Befund

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein 3.517 m² großes Grundstück im Ortsteil Oiste der Gemeinde Blender im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Grundstück besteht aus dem in Abbildung 1 gelb markierten Flurstück 86/1 der Flur 3 der Gemarkung Oiste.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

Abbildung 1 Das gegenständliche Flurstück 86/1 der Flur 3 der Gemarkung Oiste ist in dem Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte nachträglich gelb markiert, das inzwischen abgebrochene Wohnhaus nachträglich hell markiert (Darstellung nicht maßstabsgetreu).

Basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Quelle: Vollständiger Auszug aus der Liegenschaftskarte siehe Anhang im Gutachten

2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Hustedter Weg 1
PLZ / Ort: 27337 Blender
Ortsteil: Oiste
Landkreis: Verden
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Achim
Grundbuch von: Oiste
Blatt: 176
Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 2

Katasteramt: Verden, LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden
Gemarkung: Oiste
Flur: 3
Flurstück: 86/1
Fläche: 3.517 m²
Bisherige Nutzung: 1.842 m² Wohnbaufläche (offen)
1.675 m² Grünland
Bodenschätzung: 1.675 m² Ackerland (A), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 46, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 804
Gesamtertragsmesszahl 804
Grundstücksgröße: 3.517 m²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: Das Grundstück ist mit früher landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut. Das Wohnhaus der ehemaligen Hofstelle wurde abgebrochen. Mit dem Wiederaufbau wurde begonnen, dieser wurde jedoch bauaufsichtlich untersagt.

Nutzungen in der Straße: gemischte Bebauung, landwirtschaftliche Flächen

Nutzungen im Ortsteil: gemischte Bebauung, landwirtschaftliche Flächen

Grenzverhältnisse: Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir nichts bekannt oder berichtet worden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Die Gemeinde Blender ist eine ländlich geprägte Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Thedinghausen im Landkreis Verden in Niedersachsen. Sie hat eine Fläche von 38,44 km² und 2.864 Einwohner und ist damit die nach Fläche zweitgrößte der vier Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Thedinghausen (Gesamtfläche rund 152,61 km²; 15.509 Einwohner).

Zum Gemeindegebiet gehören neben dem Hauptort Blender die Ortsteile Adolfshausen, Amedorf, Einste, Gahlstorf, Hiddestorf, Holtum-Marsch, Intschede, Oiste, Reer, Ritzenbergen, Seestedt, Varste und Winkel.

Der Hauptort Blender liegt etwa 8 km südwestlich der Kreisstadt Verden (Aller) sowie etwa 11 km südöstlich der Gemeinde Thedinghausen. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden an die Landkreise Diepholz und Nienburg/Weser.

Der Landkreis Verden umfasst eine Fläche von rund 789,3 km² und hat insgesamt 140.913 Einwohner. Hinweis: Die Flächen- und Einwohnerzahlen stammen aus den zum Wertermittlungstichtag neuesten verfügbaren Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zum Stichtag: 31.12.2023.

Die Samtgemeinde Thedinghausen ist durch ein engmaschiges Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen erschlossen. Die Gemeinde Blender ist über die Bundesautobahn A27 (Anschlussstelle Verden-Nord, ca. 8 km entfernt) sowie über die A1 (Anschlussstelle Bremen-Arsten, ca. 30 km entfernt) an das Fernstraßennetz angebunden.

Der Hauptort Blender verfügt über eine Grundschule (Grundschule Blender). Weiterführende Schulen (Oberschule, Gymnasien, Berufsbildende Schulen, Förderschulen) befinden sich in der Stadt Verden (Aller) sowie in der Gemeinde Thedinghausen (Oberschule).

Die Grundversorgung mit Lebensmitteln ist in Blender durch einen mittelgroßen Supermarkt sichergestellt. Seit Ende der 1990er-Jahre ist innerhalb der Samtgemeinde Thedinghausen eine Konzentration des Einzelhandels auf den Hauptort Thedinghausen zu beobachten. Dieser verfügt über drei großflächige Lebensmittelmärkte sowie einen weiteren Anbieter im Ortsteil Morsum.

Im Februar 2025 betrug die Arbeitslosenquote im Landkreis Verden durchschnittlich 4,2 %. Damit lag der Landkreis Verden unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens (6,3 %) sowie dem Bundesdurchschnitt (6,4 %) im gleichen Zeitraum (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, <http://statistik.arbeitsagentur.de>; Zugriff am 28.04.2025).

Das Bruttoinlandsprodukt lag im Kreis Verden im Jahr 2022 bei 72.811 € je Erwerbstätigen, was etwa 85,6 % des Bundesdurchschnitts von 85.025 € je Erwerbstätigen entspricht (Quelle: IHK Stade unter www.stade.ihk24.de; Zugriff am 28.04.2025).

Die Steuer-Hebesätze liegen in Thedinghausen zum Wertermittlungsstichtag für die Grundsteuer A bei 370 %, für die Grundsteuer B bei 225 % und für die Gewerbesteuer bei 380 % (Quelle: Samtgemeinde Thedinghausen; Zugriff am 28.04.2025).

Im Zeitraum von 1990 bis 2006 wuchs die Bevölkerung in Blender um etwa +30,4 %. Dieser Anstieg übertraf den der Samtgemeinde Thedinghausen (+24,5 %), des Landkreises Verden (+13,8 %) und ganz Niedersachsens (+8,1 %) im gleichen Zeitraum.

Im Zeitraum zwischen 2006 und 2023 verzeichnete Blender dagegen einen Rückgang von etwa -5,1 %, was im Vergleich zu den Zuwächsen in der Samtgemeinde Thedinghausen (+3,5 %), dem Landkreis Verden (+3,2 %) und Niedersachsen (+0,3 %) bemerkenswert ist (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3).



Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Blender 1990–2023, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12. jeweils zum 31.12.;

Datenquelle: Tabelle Z100001G des Landesamts für Statistik Niedersachsen; eigene Darstellung

Die Bevölkerungsstruktur in Blender ist geprägt von einem relativ hohen Anteil an Menschen im Erwerbsalter (30–64 Jahre) und einem unterdurchschnittlichen Anteil älterer Menschen

(65+). Kinder und Jugendliche sowie junge Erwachsene sind leicht unterdurchschnittlich vertreten, was aber im Rahmen von regionalen Schwankungen liegt (siehe Abbildung 4).

Bevölkerungsentwicklung Blender im Vergleich



Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Blender 1990–2023 im Vergleich, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12.
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z100001G; eigene Darstellung

Altersstruktur Blender 2023 im Vergleich

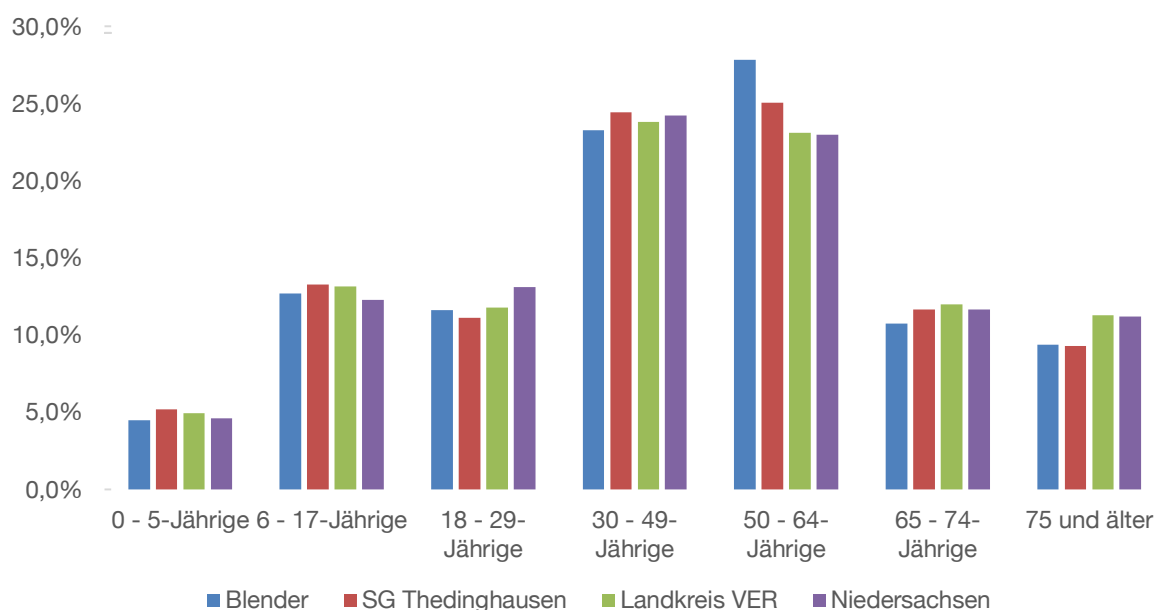


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2023
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle A100002G; eigene Darstellung

Die Altersstruktur der Bevölkerung in der Samtgemeinde weist auf entsprechende Herausforderungen hinsichtlich des demographischen Wandels hin, ist aber insgesamt gesehen eine stabile Gemeinde im ländlichen Raum (nach Einschätzung der Bertelsmann Stiftung unter www.wegweiser-kommune.de; Zugriff am 29.04.2025). So wird in der Samtgemeinde längerfristig ein moderater Bevölkerungszuwachs und ein starker Anstieg des Durchschnittsalters erwartet (siehe u. a. Daten des Projekts „Demografie-Monitoring“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. und des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen unter <http://www.demografie-monitoring.de>; Zugriff am 29.04.2025).

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ortschaft Oiste, einem kleinen, ländlich geprägten Ortsteil im südöstlichen Bereich der Gemeinde Blender. Die Bebauung im Ortsteil ist locker und wird überwiegend durch Wohnhäuser in Einzelformen sowie (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Die umliegende Landschaft ist geprägt von intensiv genutzten Acker- und Grünflächen. Oiste ist über die Landesstraße 201 an das regionale Straßennetz angebunden. Der Hauptort Blender liegt rund 3 km nordwestlich und bietet eine Grundversorgung sowie eine Grundschule. Die Kreisstadt Verden (Aller) mit weiterführender Infrastruktur, weiterführenden Schulen, Krankenhaus und Bahnanschluss ist etwa 8 km entfernt.

Das regelmäßig geschnittene Eckgrundstück mit Nord-Süd-Ausrichtung befindet sich am südwestlichen Ortsausgang der Ortschaft Oiste. Es grenzt nordöstlich an die asphaltierte Kreuzung der Oister Dorfstraße, des Hustedter Wegs und der Straße „Vorm Dorfe“. Die Erschließung erfolgt über den nördlich verlaufenden Hustedter Weg, eine betonbefestigte Erschließungsstraße, die unmittelbar nach dem Kreuzungsbereich gemäß Beschilderung ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr und den Radverkehr freigegeben ist (Zeichen 250 mit Zusatzzeichen „Landwirtschaftlicher Verkehr und Fahrräder frei“) und einer Tonnagebegrenzung von 12 t unterliegt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Oister Dorfstraße (Landesstraße 201).

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte

Nächste ÖPNV-Haltestellen	Blender-Oiste Kirche	<1/2 km
	Blender-Oiste	<1/2 km
Orts-/Stadtzentrum	Blender	3 km
	Verden (Aller)	8 km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	26 km
	Weserpark Bremen	36 km
Bahnhof	Verden (Aller)	9 km
Autobahn	A27 AS Verden-Nord oder Verden-Ost	11 km

Internationaler Flughafen	Bremen	35 km
Nächstes Krankenhaus	Aller-Weser-Klinik Krankenhaus Verden	7 km
Nächster Kindergarten	Kita Blender	3 km
Nächste Grundschule	Grundschule Blender	3 km

Immissionslage

Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm sind insbesondere von der stark befahrenen L201 zu erwarten. Darüber hinaus liegt der Standort in einem landwirtschaftlich geprägten Raum mit entsprechenden typischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben durch den landwirtschaftlichen Verkehr und die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

Gesamturteil: **Mittlere Wohnlage im Außenbereich**

Klassifizierung: einfach – mittel – gut – sehr gut

Klassifizierungskriterien der Wohnlage

Einfache Wohnlage

- Immissionsreich, etwa Lage an einer Hauptverkehrsader, Gewerbelärm, Flugplatznähe, nahe an einer Bahnlinie, einer Gaststätte, einem landwirtschaftlichen Betrieb (insbesondere Tierhaltungsanlagen), einer Windkraftanlage etc.
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen weit entfernt,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: dichte Bebauung mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, öffentliche Grünflächen in weiter Entfernung; im Außenbereich: kein angemessener Abstand zu Nachbarbebauung, Standort mit einer minderwertigen Aussicht (Blick auf Hochspannungsmasten, Kraftwerke etc.) oder in einer unattraktiven Landschaft
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Norden und Osten,
- einfaches soziales Umfeld, einfaches Erscheinungsbild der Gegend, Gegend mit geringer Wertschätzung (negative Adressenlage).

Mittlere Wohnlage

- Durchschnittliche Immissionen, etwa Lage an einer Zubringerstraße, durchschnittlicher Verkehr, zeitweiser, aber nicht andauernder Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs etwas weiter entfernt, aber noch im üblichen Bereich, Schulen in ausreichender Zeit erreichbar,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: dichte Bebauung mit Durchgrünung, ggf. in der Nähe einer öffentlichen Grünanlage; im Außenbereich: keine Einzellage, aber angemessener Abstand zu Nachbarbebauung, Standort mit einer üblichen Aussicht (ohne wesentliche Einschränkungen der einfachen Lage, aber auch

ohne wesentliche Aufwertungen der guten bis sehr guten Lage) oder in einer üblichen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandlandschaft

- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Osten und Westen,
- gemischte Bevölkerungsstruktur, ggf. durchschnittliches Erscheinungsbild der Gegend.

Gute Wohnlage

- Geringe Immissionen, d. h. kein wesentlicher Verkehrslärm, allenfalls geringe und nur kurzfristige Lärmimmissionen durch Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen nah gelegen,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: aufgelockert bebaute und durchgrünte Gegend, eventuell nahe einer großen, öffentlichen Grünanlage; im Außenbereich: Einzellage, Standort mit einer schönen Aussicht oder in einer attraktiven Landschaft,
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Süden und Westen,
- gehobenes und gutes soziales Umfeld, ordentliches Erscheinungsbild der Gegend.

Sehr gute Wohnlage

- Absolut ruhig, keine wesentlichen Immissionen,
- Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie die Orientierung des Gartens/der Haupträume sind von untergeordneter Bedeutung,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans//Innenbereich: tendenziell villenartige Bebauung, reiche Durchgrünung; im Außenbereich: besondere Einzellage, Standort mit einer besonders schönen Aussicht und/oder in einer besonders attraktiven Landschaft,
- gehobenes soziales Umfeld, Prominentenviertel, Prestigegegend, „beste Adresse“

2.4 Grundstücksform und Topografie

Straßenfront:	ca. 45 m (Hustedter Weg) ca. 94 m (Oister Dorfstraße)
Grundstücksform:	mehreckig, regelmäßig
Topografische Lage:	normal, rückwärtiges Gelände in südliche Richtungen hin leicht abfallend

2.5 Baugrundverhältnisse

Baugrund: Soweit erkennbar handelt es sich um ortsüblich tragfähigen Baugrund. Ich habe aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ohne offensichtliche Gründungsmängel keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Bodengutachten ergeben.

Altlasten: Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte).

Verdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 4 BBodSchG sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Das Bewertungsgrundstück wird nicht im Altlastenverzeichnis des Landkreises Verden (Untere Bodenschutzbehörde) geführt. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

In der näheren Umgebung befinden sich laut der Behörde jedoch drei registrierte Altablagerungen (Aktenzeichen 70/760-01-07-17, -18 und -19) in Entfernungen von ca. 35 m, 176 m bzw. 260 m vom Flurstück. Nach Auskunft der Behörde handelt es sich hierbei jeweils um verfüllte Geländesenken oder Teiche mit Materialien wie Bauschutt, Bodenaushub, land- und forstwirtschaftlichen Abfällen sowie geringen Mengen Hausmüll. Nach Aktenlage liegt der Grundwasserspiegel unterhalb der jeweiligen Deponiebasis, die Abfälle werden nicht vom Grundwasser durchströmt; die Grundwasseroberfläche ist frei.

Trotz des geringen vertikalen Abstands zwischen Grundwasseroberfläche und Deponiebasis (0,2 m bis 0,5 m) sind der unteren Bodenschutzbehörde bislang keine Schadstoffverlagerungen bekannt geworden.

Eine Gefährdung des Bewertungsgrundstücks durch Stoffeinträge aus den benachbarten Ablagerungen kann von der Behörde nicht vollständig ausgeschlossen, aber nach Aktenlage auch nicht bestätigt werden.

Gesicherte Erkenntnisse über mögliche Boden- oder Grundwasserunreinigungen auf dem Grundstück kann nur ein standortbezogenes Fachgutachten liefern. Siehe hierzu die Auskunft im Anhang.

Ich habe jedoch weder Bodenuntersuchungen noch weitere Nachforschungen hierzu angestellt.

Anmerkung:

Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt (siehe auch Ausführungen unter Kapitel 1.2).

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan:

Das Objekt ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB). Es liegt auch nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs eines Ortsteils (unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB). Das Grundstück ist daher planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist in § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ geregelt. In dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von nicht funktionsgerechten Nutzungen freizuhalten. Siehe hierzu auch Kapitel 3.2.

Entwicklungsstufe:

Die zulässigerweise bebauten Flächen einschließlich der zugehörigen Umgriffsflächen des Grundstücks weisen eine „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) auf. Im Übrigen handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV). Siehe hierzu auch Kapitel 3.2.

Eintragungen im Bau- Nach Auskunft des Landkreises ist das gegenständliche Grundstück nicht mit einer Baulast im Sinne des § 81 NBauO belastet.
lastenverzeichnis:

Denkmalschutz: Weder im Denkmaltatlas Niedersachsen noch in den amtlichen Unterlagen der Bauakte noch im Flurstücksnachweis findet sich ein Hinweis auf die Eintragung des Objektes in die Denkmalliste des Landkreises. Weitere Recherchen hierzu habe ich nicht angestellt. Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass das Objekt nicht in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen ist.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundbuch und der Flurstücksnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlage-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Ich habe keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.

Besonderes Städtebaurecht: Das Grundstück ist nach Auskunft der Gemeinde derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Im Grundbuch in Abteilung II gesicherte Belastungen: Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen vorhanden.

Hinweis: Eventuelle Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt, siehe Kapitel 1.2. Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung III sind auftragsgemäß weder aufgeführt noch berücksichtigt.

Im Grundbuch gesicherte Begünstigende Rechte sind mir nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden von mir diesbezüglich nicht angestellt.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen, besondere Miet- und Pachtbindungen, Überbauten usw. sind mir nicht bekannt worden. Ich habe hierzu keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Siehe auch Kapitel 1.2.

2.8 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße (Hustedter Weg)
Straßenausbau:	Der Hustedter Weg hat im Kreuzungsbereich eine Asphaltfahrbahn, der weitere Weg ist im Objektbereich mit Beton befestigt.
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	sofern ersichtlich Wasser, elektrischer Strom Schmutzwasserkanalisation
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	Nach Auskunft der Gemeinde sind weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen.

3 Gebäude – Befund

Der wesentliche Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle ist in Abbildung 5 dargestellt. Das unter Position 1 verzeichnete landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist zum Besichtigungstermin abgebrochen. Der Wiederaufbau wurde baulich bereits eingeleitet.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

Abbildung 5 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte; Gebäudeabgrenzungen, Positionsnummern und -bezeichnungen sind nachträglich in roter Farbe eingefügt, das abgebrochene Gebäude ist nachträglich hell umrandet (Darstellung nicht maßstabsgetreu)

*Basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Quelle: Vollständiger Auszug aus der Liegenschaftskarte siehe Anhang im Gutachten*

Beim gegenständlichen Bewertungsobjekt handelte es sich um eine Immobilie, die sich vor dem Abbruch des ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes (Position 1) als Resthofstelle darstellte. Als Resthofstellen werden baulich erhaltene Hofstellen im ländlichen Raum mit Wohn- und Nebengebäuden bezeichnet, die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einer aktiven Hofstelle sind jedoch die für einen landwirtschaftlichen Betrieb notwendigen Ländereien nicht mehr vorhanden.

3.1 Gebäudedaten

Baujahr

Pos.	Gebäude(teil)	Baujahr
1	Ehemaliges Wohn-/Wirtschaftsgebäude (abgebrochen)	unbekannt
2	Ehemaliges Stallgebäude	unbekannt geschätzt Ende 19. Jh. erweitert 1936
3	Ehemalige Kornscheune	1957
4	Ehemaliger Hühnerstall mit Backhaus, nachträglicher Einbau Garage nachträgliche Erweiterung mit Treckergarage (nicht in Lie- genschaftskarte enthalten)	ca. 1939 1958 1972
	Sonstige Gebäude/Anlagen	unbekannt

Brutto-Grundflächen – BGF (DIN 277-1:2005-2, a+b)

Pos.	Gebäude(teil)	BGF
2	Ehemaliges Stallgebäude (nur EG) ca. 4,50 m × 6,17 m + 11,00 m × 6,09 m	ca. 95 m ²
3	Ehemalige Kornscheune ca. 12,0 m × 8,3 m	ca. 100 m ²
4	Ehemaliger Hühnerstall mit Garagen (nur EG) ca. 9,0 m × 6,0 m	ca. 54 m ²
zu 4	Anbau ehemalige Treckergarage ca. 3,5 m × 6,0 m (nicht in der Lie- genschaftskarte enthalten)	ca. 21 m ²

Hinweise

Die Bauzahlen wurden den amtlichen Bauunterlagen entnommen bzw. anhand dieser Unterlagen näherungsweise ermittelt und im Rahmen der Ortsbesichtigung stichprobenartig durch örtliches Aufmaß plausibilisiert. Die Brutto-Grundflächen der landwirtschaftlichen Nebengebäude wurden – in Übereinstimmung mit der Methodik des Gutachterausschusses für Grundstückswerte – modellkonform nur mit einer Ebene berücksichtigt (vgl. <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/sachwertfaktor/hoefe>; Abruf am 29.04.2025). Die nach Aktenlage ungenehmigten Anbauten und baulichen Anlagen werden aufgrund ihrer begrenzten wertrelevanten Wirkung nur eingeschränkt dokumentiert. Hierzu zählen insbesondere:

- der östliche Anbau an Position 3 mit einer Grundfläche von ca. 3,20 m × 2,16 m und einer mittleren Höhe von ca. 2,17 m,
- der südliche, in der Liegenschaftskarte vermerkte Anbau an Position 4,
- eine freistehende Hütte auf dem rückwärtigen Grundstück mit ca. 3,40 m × 2,72 m Grundfläche, einer Firsthöhe von ca. 2,70 m und Traufhöhe von ca. 1,80 m sowie
- der im Wiederaufbau befindliche Baukörper an Position 1.

Da diese Bauteile weder formell genehmigt noch von prägendem Einfluss auf den Gebäude-
wert oder die zulässige Nutzung sind, bleiben sie bei der wertmäßigen Betrachtung außer
Ansatz bzw. finden lediglich orientierende Erwähnung.

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Das ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Position 1) sowie die ehemals landwirtschaft-
lich genutzten Wirtschaftsgebäude (Positionen 2–4) bildeten ursprünglich die Hofstelle eines
landwirtschaftlichen Betriebs bzw. später eine sogenannte Resthofstelle.

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Ge-
setzgeber hat mit § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) das Ziel verfolgt, den Außenbereich
im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor nicht funktionsgerechten Nut-
zungen zu schützen. Die Vorschrift unterscheidet im Wesentlichen drei Gruppen von Vorha-
ben:

- Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB),
- sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) und
- Sondertatbestände (§ 35 Abs. 4 BauGB).

§ 35 Abs. 1 BauGB listet privilegierte Vorhaben auf, für die eine erleichterte Genehmigungsfä-
higkeit im Außenbereich vorgesehen ist. Hierzu zählen insbesondere land- und forstwirt-
schaftliche Betriebe (Nr. 1) sowie Gartenbaubetriebe (Nr. 2). Für diese Nutzergruppen beste-
hen deutlich geringere Hürden für Baumaßnahmen im Außenbereich. Dies spiegelt sich regel-
mäßig auch in deren unterschiedlichen Nutzungsabsichten und Wertvorstellungen für Be-
standsbauten wider, insbesondere im Vergleich zu nichtlandwirtschaftlichen Erwerbern.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die heutigen Eigentümer im Jahr 2019 bestanden nach
Aktenlage auf dem Grundstück die Gebäude Positionen 1 bis 4.

Das frühere landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Position 1) wurde nach Ak-
tenlage und Auskunft der Miteigentümerin bei Sanierungsarbeiten teilweise zerstört und an-
schließend vollständig zurückgebaut. Dies sei im Jahr 2021 geschehen. Eine Neuerrichtung
an gleicher Stelle war nach Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nicht genehmi-
gungsfähig.

Eine Wiedererrichtung wäre bauplanungsrechtlich grundsätzlich nur möglich gewesen, wenn
das Gebäude vom Eigentümer selbst über längere Zeit bewohnt worden wäre und eine Sa-
nierung objektiv nicht mehr in Betracht kam (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB), oder wenn das
Gebäude durch Brand oder Naturereignis zerstört worden wäre (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3
BauGB). Beides kommt hier für einen Käufer bzw. Ersteigerer nicht in Frage.

Ein Käufer oder Ersteigerer kann daher realistischerweise nicht davon ausgehen, das Gebäude an gleicher Stelle neu errichten zu dürfen.

Die derzeitigen Eigentümer stellten 2023 eine Bauvoranfrage zur Umnutzung der verbleibenden Gebäude (Positionen 2–4) zu Wohnzwecken gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Diese Vorschrift erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die Umnutzung zulässig errichteter Gebäude, deren ursprüngliche Nutzung (z. B. Stallungen) aufgegeben wurde. Die Anfrage wurde jedoch im September 2023 abschlägig beschieden.

Begründet wurde dies unter anderem damit, dass durch den vollständigen Rückbau des früheren Wohn- und Wirtschaftsgebäudes (Position 1) die rechtliche Einstufung als Hofstelle im Sinne des § 35 BauGB entfallen sei. Die verbleibenden ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude (Positionen 2–4) stehen damit nicht mehr in einem notwendigen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einer Hofstelle. Die Bauaufsichtsbehörde stützte sich dabei auf § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. e BauGB und die hierzu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass in *begründeten Einzelfällen* auch § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB die Möglichkeit einer Neuerrichtung von Gebäuden im Außenbereich vorsieht, wenn das ursprüngliche Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert war, keine stärkere Belastung des Außenbereichs entsteht und mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Diese „Ersatzneubauoption aus gestalterischen Gründen“ ist hier jedoch nicht einschlägig, da das ursprüngliche Gebäude bereits vor mehreren Jahren vollständig zurückgebaut wurde und auch das äußere Erscheinungsbild nicht mehr sicher nachvollziehbar ist, zumindest nicht für einen neuen Eigentümer.

Im Rahmen des rechtskräftigen Ablehnungsbescheids der Bauvoranfrage in 2023 wurde jedoch von der Bauaufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass für das ehemalige Stallgebäude (Position 2) möglicherweise eine Umnutzung zu Wohnzwecken nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Betracht kommen könnte. Diese Vorschrift gestattet eine Nutzungsänderung ehemals zulässig errichteter, erhaltenswerter und landschaftsprägender Gebäude, sofern das Vorhaben einer zweckmäßigen Nutzung dient und zur Erhaltung des Gestaltwerts beiträgt.

Die übrigen Gebäude (Positionen 3 und 4) wurden nicht als landschaftsprägend oder erhaltenswert eingestuft.

Im Jahr 2024 erfolgte nach Aktenlage eine baurechtliche Beratung der Miteigentümerin zum Umbau und zur Umnutzung des Stallgebäudes (Position 2) zu Wohnzwecken. Die Bauaufsichtsbehörde bewertete dieses Vorhaben im September 2024 grundsätzlich positiv. Voraussetzung für eine Genehmigung sei jedoch, dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibe und auch bei eventuellen Erweiterungen berücksichtigt werde.

Fazit

Der bereits vor einigen Jahren erfolgte Abbruch des früheren Wohn- und Wirtschaftsgebäudes (Position 1) hat rechtlich relevante Tatsachen geschaffen. Ein Erwerber oder Ersteigerer kann realistischerweise nicht davon ausgehen, das Gebäude an gleicher Stelle neu errichten zu dürfen. Derzeit besteht nach Aktenlage ausschließlich für das ehemalige Stallgebäude (Position 2) eine realistische Möglichkeit, eine Wohnnutzung bauplanungsrechtlich genehmigen zu lassen, unter der Voraussetzung, dass die Anforderungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB eingehalten werden. Für die übrigen Gebäude liegen nach derzeitiger Erkenntnislage keine genehmigungsfähigen oder faktisch zulässigen Optionen für eine Wohnnutzung vor.

Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist laut Bodenschätzung als Ackerland klassifiziert (vgl. Anlage im Anhang des Gutachtens), wird tatsächlich jedoch als Grün-/Gartenland genutzt. Es handelt sich somit um sogenanntes Acker-Grünland. Die vorhandene geschlossene Grasnarbe sowie der alte Baumbestand deuten darauf hin, dass die derzeitige Nutzung bereits seit mehreren Jahrzehnten besteht. Dies wird in den Bauakten bestätigt, in der die Fläche als Obstgarten bezeichnet wird.

Zwar erscheint eine Ackernutzung grundsätzlich möglich, jedoch wird eine wirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung durch Marktteilnehmer nach meiner Einschätzung auch weiterhin nicht in Betracht gezogen – insbesondere aufgrund

- der vergleichsweise geringen Flächengröße,
- der Lage in unmittelbarer Ortsnähe,
- der langjährigen Nutzung als Dauergrünland (ein Umbruch von Dauergrünland unterliegt umfangreichen gesetzlichen Einschränkungen) und
- des bestehenden Baumbestands und dessen kostenintensive Beseitigung.

Zudem ist festzustellen, dass Käufer von potenziell wohnbaulich nutzbaren Außenbereichsgrundstücken erfahrungsgemäß gerade Grundstücke mit angrenzenden Gartenflächen nachfragen – etwa als Spielbereich für Kinder oder für eine Reitpferdehaltung im rechtlich zulässigen Rahmen.

Die betreffende Teilfläche wird daher am Markt als Grünland- bzw. Gartenlandfläche bewertet.

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Ehemaliges Stallgebäude (Position 2)

Das Stallgebäude (Position 2) gliedert sich in einen ursprünglichen nördlichen Teil und einen später errichteten südlichen Anbau.

Der nördliche Raum misst im lichten Maß etwa 10,43 m in der Länge und 5,43 m in der Breite. Die geringere lichte Breite ergibt sich aus einer nachträglich auf der Innenseite der westlichen Traufwand aufgetragenen Innendämmung (ca. 15 cm) mit einer vorgemauerten Innenschale aus Kalksandsteinmauerwerk (ca. 17,5 cm). Die lichte Höhe beträgt ca. 2,56 m bis zur Unterkante der Deckenbalken und ca. 2,49 m bis zur Unterkante des Unterzugs. Der Unterzug wird durch Holzstiele mit gemauertem Unterbau abgefangen.

Der südliche Raum im späteren Anbau hat eine Länge von ca. 4,54 m (gemessen in Firstrichtung) und eine Breite von ca. 5,62 m. Die lichte Höhe beträgt hier ca. 2,64 m bis zur Unterkante der Deckenbalken und ca. 2,43 m bis zur Unterkante des Unterzugs.

Der Dachboden wird von außen über eine Tür im südlichen Giebel dreieck erschlossen.

Ehemaliger Hühnerstall mit Garage und Anbau einer Treckergarage (Position 4)

Der im südlichen Teil des Gebäudes gelegene ehemalige Hühnerstall wurde offensichtlich zu Aufenthaltszwecken (Büro o. Ä.) um- und ausgebaut. Der südliche Raum misst ca. 4,73 m in der Länge (gemessen in Firstrichtung) und ca. 5,44 m in der Breite. Die lichte Raumhöhe beträgt etwa 2,22 m bis zur Unterkante der Deckenbekleidung.

In der Raummitte befindet sich ein Schornstein mit einer Grundfläche von ca. 0,48 m × 0,50 m. An der Ostseite tritt ein Mauervorsprung mit ca. 0,125 m Stärke und ca. 0,20 m Länge hervor. Daran anschließend steht ein Holzstiel mit einem Querschnitt von ca. 12/14 cm, der einen Unterzug abfängt.

Eine Nutzung des Raums zu Aufenthaltszwecken ist in den Bauakten nicht dokumentiert, die Baumaßnahme wurde der Bauaufsichtsbehörde nicht angezeigt. In der Wertermittlung stellt sich daher die Frage nach der baurechtlichen Legalität, da für die Bewertung grundsätzlich von der zulässigen Nutzung auszugehen ist (vgl. § 18 Abs. 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Hinweis des Sachverständigen

Fragen zur Legalität baulicher Anlagen sind rechtlicher Natur und können durch den Sachverständigen grundsätzlich nicht abschließend beantwortet werden. Verbindliche Aussagen hierzu kann ausschließlich die zuständige Bauaufsichtsbehörde treffen. Gleichwohl erfolgt eine sachverständige Einordnung des Sachverhalts, um die Schlussfolgerungen im Rahmen der Wertermittlung transparent darzustellen.

Formelle Legalität

Ein Vorhaben ist formell illegal, wenn es ohne erforderliche Genehmigung errichtet wurde oder von einer bestehenden Genehmigung abweicht (sogenannter „Schwarzbau“).

Gemäß § 59 Abs. 1 NBauO bedürfen bauliche Maßnahmen grundsätzlich einer Baugenehmigung, es sei denn, es greifen Ausnahmen nach den §§ 60 bis 62, 74 oder 75 NBauO.

Im vorliegenden Fall kommt insbesondere § 60 NBauO als mögliche Ausnahme in Betracht. Die weiteren genannten Vorschriften sind hier nicht einschlägig, da es sich weder um öffentliche Maßnahmen noch um Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder um fliegende Bauten handelt.

Die Baumaßnahme entspricht augenscheinlich nicht den im Anhang zu § 60 Abs. 1 NBauO dargestellten verfahrensfreien Baumaßnahmen. Da an einen Raum, der dem Aufenthalt von Menschen dient oder dienen kann, andere (erhöhte) Anforderungen als einen Hühnerstall gestellt werden, erscheint eine Verfahrensfreiheit nicht gegeben.

Ein Kaufinteressent wird daher davon ausgehen, dass die Nutzungsänderung nicht genehmigungsfrei war und somit formell rechtswidrig erfolgt ist.

Die planungsrechtliche Situation wurde bereits in Kapitel 3.2 ausführlich dargestellt.

Materielle Legalität

Für Aufenthaltsräume ist gemäß § 43 Abs. 1 NBauO eine Mindesthöhe von 2,40 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche erforderlich. Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m bleiben dabei unberücksichtigt.

Da diese Anforderungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind, ist die materielle Legalität ebenfalls nicht gegeben. Die bauliche Anlage ist bauordnungsrechtlich und – wie unter Kapitel 3.2 ausführlich dargestellt – bauplanungsrechtlich nicht zulässig und somit auch nachträglich nicht genehmigungsfähig. Eine Nutzung als Aufenthaltsraum ist nicht möglich.

Ohne erforderliche Genehmigung umgenutzte Räume, die den öffentlich-rechtlichen Anforderungen nicht genügen, können bauaufsichtliche Maßnahmen nach sich ziehen.

3.4 Baubeschreibung ehemaliges Stallgebäude (Position 2)

Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise errichtet, das genaue Baujahr ist unbekannt. Die Außenfassade des ehemaligen Schweinestalls zeigt sich in traditioneller Ziegelbauweise mit Zierfriesen. Solche Trauf- und Ortgangausbildungen sind typisch für landwirtschaftliche Bauten der späten Gründerzeit bzw. frühen Moderne (spätes 19. bis frühes 20. Jahrhundert) und finden sich häufig im norddeutschen Raum. Südlich wurde der Bau nach Aktenlage etwa 1935/36 um einen kleinen Pferde- und Rinderstall erweitert. Die mit * gekennzeichneten Angaben wurde der Bauakte entnommen.

3.4.1 Rohbau

Fundamente:	aus Stampfbeton*
Außenwände:	sofern erkennbar massives Mauerwerk
Außenfassade:	Ziegelfassade, größtenteils durch Zahnfrieze (auch als Ziegelbänder bezeichnet) unterhalb der Traufe und Ortgängen gegliedert
Innenwände:	massives Mauerwerk
Decken:	über EG: Holzbalkendecke, z. T. augenscheinlich mit Fachausfüllungen aus Ziegelmauerwerk über Jauchegrube: ½ Stein starke preußische Kappendecke*
Dach:	Satteldach mit Dachziegeldeckung

3.4.2 Ausbau

Fußböden:	überwiegend gepflastert, im Dachgeschoss Holzbretterbelag (sofern überhaupt aufgrund des aufliegenden Strohs erkennbar)
Außenfenster:	Metallsprossenfenster mit einfacher Verglasung, teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore:	Holz

3.4.3 Technische Ausstattung, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Einbauten:	Buchtenabtrennungen kaum noch vorhanden, laut Aktenlage Jauchegrube vorhanden
Elektroinstallation:	einfache E-Installation
Hinweis:	eine Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt

3.5 Baubeschreibung ehemalige Kornscheune (Position 3)

Das Gebäude wurde um 1957 in Holzbauweise errichtet. Die mit * gekennzeichneten Angaben wurde der Bauakte entnommen.

3.5.1 Rohbau

Fundamente:	nicht ersichtlich
Außenwände:	Holzkonstruktion mit Bretterschalung
Außenfassade:	Vertikale Bretterschalung. An der westlichen Grundstücksgrenze war eine massive Brandwand vorgesehen; per Dispens entfällt diese, solange das Nachbarflurstück 87/1 unbebaut bleibt.
Dach:	Satteldach augenscheinlich mit Wellasbestplatten gedeckt

3.5.2 Ausbau

Fußböden:	Beton
Außenfenster:	Holz, einfachverglast (falls vorhanden)
Türen/Tore:	Holz

3.5.3 Technische Ausstattung, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Elektroinstallation:	sehr einfache E-Installation
----------------------	------------------------------

3.6 Baubeschreibung ehemaliger Hühnerstall mit Garagen (Position 4)

Das Gebäude in herkömmlicher Bauweise wurde nach Aktenlage ursprünglich 1939 als Neubau eines Hühnerstalls und Backhauses genehmigt. 1958 erfolgte der Einbau einer Garage in das Wirtschaftsgebäude, 1972 wurde es nördlich mit einer Treckergarage erweitert. Die südliche, auf der Liegenschaftskarte eingetragene Erweiterung findet sich nicht in den Genehmigungsunterlagen.

3.6.1 Rohbau

Fundamente:	nach statischen Erfordernissen *
Außenwände:	massiv
Außenfassade:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	massiv
Decken:	Holzbalkendecke mit Betonauflage über Hühnerstall mit Garage
Dach:	Satteldach mit Dachziegeldeckung, über Treckergarage Pultdach mit Holzbalkenlage und augenscheinlicher Wellasbestplattendeckung; die südlich angebaute Konstruktion hat ein Pultdach mit Holzbalkenlage, aber keine funktionsfähige Dachdeckung mehr.

3.6.2 Ausbau

Fußböden:	überwiegend Beton/Estrich, im ehem. Hühnerstall Holz
Fenster/Türen/Tore:	Holz/Metall, zum Teil Isolierverglasung, zum Teil einfachverglast

3.6.3 Technische Ausstattung, besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Elektroinstallation:	einfache E-Installation
Besondere Bauteile:	Eingangs-Vordach
Hinweis:	Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktion überprüft.

3.7 Energetische Qualität

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) oder Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde mir nicht vorgelegt. Die Gebäudehülle der beheizten Flächen (ehem. Hühnerstall wird mit Infrarotheizungen beheizt) des Objekts weist nach Aktenlage bzw. äußerem Anschein überwiegend dem Bau- bzw. Modernisierungsjahr entsprechende, zum heutigen Standard jedoch im Vergleich geringe Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf.

Pflichten zu Nachrüstung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Es ist ohne weitere Untersuchungen an der Bausubstanz nicht eindeutig festzustellen, ob das Dämmniveau der obersten Geschossdecke oberhalb beheizter Bereiche (Hühnerstall) den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 (siehe § 47 GEG) entsprechen. Aufgrund der ohnehin unzulässigen Nutzung des Hühnerstalls wird auf eine weitere Untersuchung verzichtet.

Eine Warmwasserbereitung ist mir nicht aufgefallen. Daher sind mir auch keine ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen aufgefallen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden (§ 71 GEG).

Hinweis: Die Ausführungen zu Nachrüstplichten bedeuten nicht, dass eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik nicht sinnvoll sein könnte. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Dämmschichten und Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

3.8 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Gartenanlagen und Anpflanzungen, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern, Außenplätze und Auslauflächen, Stellplatzflächen für Pkw, Anhänger usw.

Mit der Wiedererrichtung des Wohnhauses wurde bereits begonnen. So ist u. a. die Sohlplatte auf einer Größe von etwa 20 m × 13,3 m abgesteckt und mit Bewehrungsmatten ausgelegt. Ein Abschnitt von etwa 13,3 m × 6 m wurde bereits betoniert; darauf wurden einige Außenwände bis zu einer Höhe von rund 2,60 m aufgemauert.

Zudem befindet sich weiteren Nebenanlagen auf dem Grundstück wie

- der östliche Anbau an Position 3 mit einer Grundfläche von ca. 3,20 m × 2,16 m und einer mittleren Höhe von ca. 2,17 m,
- der südliche, in der Liegenschaftskarte vermerkte Anbau an Position 4 sowie

- eine freistehende Hütte auf dem rückwärtigen Grundstück mit ca. 3,40 m × 2,72 m Grundfläche, einer Firsthöhe von ca. 2,70 m und Traufhöhe von ca. 1,80 m.

Darüber hinaus bestehen nach Aktenlage die üblichen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen (mindestens Strom, Wasser und Schmutzwasserkanal, eventuell auch Gas). Es wird unterstellt, dass diese fachgerecht abgeklemmt wurden.

Die Hofstelle ist zum Teil mit lebendigem Bewuchs eingefriedet, teils mit Zäunen, und weist alten Baumbestand auf.

Sonst weist das Grundstück, soweit augenscheinlich erkennbar, übliche Außenanlagen auf.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich, soweit erkennbar, augenscheinlich in einem ausreichenden bis mangelhaften Bau- und Erhaltungszustand (sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

3.9 Baumängel und Bauschäden

Ehemaliges Stallgebäude (Position 2)

Das ehemalige Stallgebäude (Position 2) weist teils erhebliche Bauschäden und substanzielle Mängel auf, die auf eine langjährig versäumte Instandhaltung schließen lassen. Die Dachdeckung zeigt deutliche Alters- und Witterungsspuren; einzelne Ziegel sind verrutscht oder verschoben, zwischen den Sparren hängt die Dachfläche teilweise durch. Auch die Dachentwässerung ist stellenweise beschädigt. Eindringende Feuchtigkeit hat im Inneren bereits zu sichtbaren Fäulnisschäden an der Dachkonstruktion und den Deckenbalken geführt. Ein Balkenkopf ist am südwestlichen Auflager vollständig abgefault und hängt herab.

Das Ziegelmauerwerk ist stark verwittert: Die Fugen sind ausgewaschen, teils fehlt der Mörtel vollständig. Im Sockelbereich zeigen sich deutliche Feuchteschäden, Putzabplatzungen sowie Verfärbungen bzw. Ausblühungen – typische Anzeichen für eine fehlende oder unzureichende Horizontalsperre und kapillar aufsteigende Feuchtigkeit. Unterhalb der Traufe befindet sich ein gestalterisches Ziegelfries, das in Teilen beschädigt ist. In den Giebeldreiecken treten Bewegungsrisse und gelockerte Ziegel auf, was auf statische Spannungen oder fortschreitende Alterungsprozesse des Mauerwerks hindeutet.

Auch im Innenraum spiegeln sich die baulichen Mängel in Form von Schäden an Mauerwerk, Putz und Anstrichen wider. Die vorhandenen alten Fenster und Holztüren sind überwiegend stark beschädigt. An der nördlichen Giebelwand des ehemaligen Stallgebäudes sind mehrere senkrecht zur Giebelwand und unterhalb der Balken verlaufende Eisen-/Flachstahlbänder im Bereich des Unterzugs sichtbar. Diese Bänder sind stark korrodiert.

Der fortgeschrittene Rostbefall kann die Tragfähigkeit und damit die Wirksamkeit dieser Bänder beeinträchtigen. In Verbindung mit den vorhandenen Bewegungsrissen und gelockerten Ziegeln ergibt sich ein erhöhtes Risiko für statische Schwächungen im Decken- bzw. Giebelbereich.

Insgesamt besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf, der bei einer geplanten Umnutzung zu Wohnzwecken zwingend zu berücksichtigen ist. Die sichtbaren Schäden können die Standsicherheit des Gebäudes beeinträchtigen.

Eine belastbare Einschätzung der Tragfähigkeit sowie gegebenenfalls erforderlicher Sicherungsmaßnahmen erfordert eine eingehende Untersuchung des Bestandes. Aufgrund des Alters und des fortgeschrittenen Zustands der Bausubstanz wird im Rahmen dieser Wertermittlung auf weiterführende bauphysikalische Analysen verzichtet. Für den Fall einer geplanten Umnutzung oder Sanierung wird jedoch dringend eine weiterführende Begutachtung durch einen Sachverständigen für Bauschäden und Holzschutz empfohlen.

Ehemalige Kornscheune (Position 3)

Die ehemalige Kornscheune (Position 3) weist baujahrestypische, zum Teil erhebliche Schäden auf. Besonders auffällig ist der Zustand der äußeren Brettschalung, die in weiten Bereichen verwittert, verzogen oder beschädigt ist. Die Dachdeckung besteht aus Wellplatten, die stark abgewittert sind und eine ausgeprägte Grünbildung aufweisen. Aufgrund des augenscheinlich Alters des Materials wird ein Kaufinteressent von asbesthaltigen Wellplatten ausgehen, was bei Rückbau oder Sanierung besondere Anforderungen an den Arbeitsschutz und die Entsorgung stellt.

Ehemaliger Hühnerstall mit Garage und Treckergarage (Position 3)

Das ehemalige Wirtschaftsgebäude (Position 3) zeigt baujahrestypische, zum Teil erhebliche Schäden an der Bausubstanz.

Die Dachdeckung der Treckergarage besteht, sofern erkennbar, aus stark abgewitterten Wellplatten mit ausgeprägter Grünbildung. Aufgrund des augenscheinlichen Alters wird ein Kaufinteressent auch hier von asbesthaltigem Material ausgehen, was bei Rückbau oder Sanierung besondere Anforderungen an Arbeitsschutz und Entsorgung nach sich zieht.

Das Ziegelmauerwerk weist Schäden an Fugen, Ziegeln sowie Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich auf. Insbesondere an der Westseite sind Veralgungen erkennbar, die auf anhaltende Durchfeuchtung hinweisen.

Die grün gestrichenen Holztore sind stark verwittert, verzogen und teilweise von Holzfäule betroffen. Auch die Fenster zeigen Beschädigungen. Wildwuchs an der Fassade fördert zusätzlich die Durchfeuchtung der Bauteile.

Im Bereich des ehemaligen Hühnerstalls (nach Aktenlage altes Backhaus), der augenscheinlich vor wenigen Jahren zu Aufenthaltszwecken ausgebaut wurde – weist der Schornsteinfuß Verfärbungen auf, die auf eindringende/kapillar aufsteigende Feuchtigkeit hindeuten. Die baulichen Veränderungen erfolgten offensichtlich ohne Genehmigung und lassen in Teilen eine nicht fachgerechte Ausführung erkennen, insbesondere im Bereich der Elektroinstallation.

Aufgrund des fortgeschrittenen Alters und Zustands der Bausubstanz wird im Rahmen dieser Wertermittlung auf weiterführende bauphysikalische Untersuchungen verzichtet. Die Fotos in Anlage I geben einen Überblick über die Schäden an der Bausubstanz. Die baurechtlichen Mängel wurden bereits ausführlich in den Kapiteln 3.2 und 3.3 dargestellt.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.10 Bau- und Erhaltungszustand

Der Gebäudebestand weist zum Teil erhebliche Mängel und Schäden auf, wobei Instandsetzungen augenscheinlich langjährig versäumt wurden. Die vorhandenen Schäden am ehemaligen Stallgebäude (Position 2) können die Standsicherheit beeinträchtigen. Insgesamt gesehen befindet sich die Position 2 in einem mangelhaften bis ungenügenden Bau- und Erhaltungszustand, die Positionen 3–4 in einem ausreichenden bis mangelhaften Bau- und Erhaltungszustand (sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

Bewertungsmaßstab

Sehr gut	Sehr gute, besonders aufwendige Instandhaltung, die über das technisch Notwendige weit hinausgeht.
Gut	Gute, sehr sorgfältige Instandhaltung, überdurchschnittliche Aufwendungen.
Normal	Normale Instandhaltung. Notwendige Instandsetzungen werden zeitgerecht ausgeführt. Keine offenkundigen Mängel.
Ausreichend	Ausreichende Instandhaltung. Vorhandene Mängel sind unerheblich und gefährden nicht wesentlich die Bausubstanz.
Mangelhaft	Mangelhafte Instandhaltung, Instandsetzungen sind langjährig versäumt. Erhebliche Mängel.
Ungenügend	Ungenügende Instandhaltung. Standsicherheit ist gefährdet.

3.11 Zubehör

Unter Zubehör versteht man bewegliche Sachen, die zwar körperlich selbstständig sind, aber nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung dem Grundstück bzw. dem Gebäude zu dienen bestimmt sind und zum Grundstück bzw. Gebäude in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 S. 1 BGB). Eine Sache ist jedoch nicht Zubehör, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch Gegenstände, die nur vorübergehend für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache benutzt werden, gehören nicht zum Zubehör (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB). Gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) kann auch zum Grundstückszubehör gehören.

Die auf dem Grundstück gelagerten neuen Baumaterialien, insbesondere in der ehemaligen Kornscheune (Position 3), wurden nach Angaben der Miteigentümerin und äußerem Eindruck ursprünglich für den Wiederaufbau des abgerissenen Wohngebäudes (Position 1) vorgesehen. Da dieses Vorhaben jedoch nicht mehr zur Ausführung gelangen wird, fehlt es an einer aktuellen und auf Dauer angelegten Zweckbestimmung im Verhältnis zur Hauptsache.

Damit entfällt aus sachverständiger Sicht die Zubehörqualität im Sinne des § 97 BGB. Die Baumaterialien werden daher nicht mehr als Zubehör, sondern als selbstständige bewegliche Sachen eingeordnet.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden außerdem in dem augenscheinlich zu Aufenthaltszwecken umgenutzten ehemaligen Hühnerstall mehrere Infrarotheizungen festgestellt, die über einfache Steckverbindungen angeschlossen sind. Eine feste Verbindung mit dem Gebäude oder der Elektroinstallation liegt nicht vor. Diese Geräte werden nicht als Zubehör gemäß § 97 BGB eingeordnet, da sie weder baulich noch funktional hinreichend mit der Immobilie verbunden sind. Zudem fehlt es aufgrund der baurechtswidrigen Umnutzung an einer dauerhaften Zweckbestimmung im Sinne eines dem Gebäude dienenden Zubehörs. Die Heizgeräte stellen eigenständige, bewegliche Gegenstände dar, die jederzeit entfernt werden können. Die Infrarotheizungen bleiben daher im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Weiteres wertrelevantes Zubehör ist nicht ersichtlich.

Hinweis: Auf dem Grundstück befindet sich noch ein alter Bauwagen, Bauschutt etc. Diese Dinge ebenfalls nicht als Zubehör eingeordnet. Kosten für eine Entsorgung dieser Teile sind bei dieser Wertermittlung nicht eingerechnet.

3.12 Miet-/Pachtverhältnisse

Nach Angabe der Miteigentümerin bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

4 Bewertung

Grundstücksverkehrswerte werden auf Grundlage der im dritten Abschnitt der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kodifizierten Verfahren ermittelt. Die klassischen Wertermittlungsverfahren sind hierbei das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Aus dem ermittelten Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert kann jeweils der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich dabei nach den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

4.1 Regionaler Immobilienmarkt

Die in Abbildung 6 dargestellte Indexreihe für Kaufpreise von Bauernhäusern und Resthofstellen in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden basiert auf dem Basisjahr 2010 (Index 100; jeweils zum 1. Juli). Die Daten stammen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Zwischen 2010 und 2016 verlief die Preisentwicklung weitgehend seitwärts (Index 65–69). Ab 2017 setzte ein deutlicher Aufwärtstrend ein: Der Index stieg von 73 (2017) auf 88 (2019) und erreichte 2020 den Wert 100. In den Jahren 2021 und 2022 lag der Index bei jeweils 115, bevor er geringfügig auf 114 (2023) und 111 (2024) zurückging – bei weiterhin hohem Preisniveau.

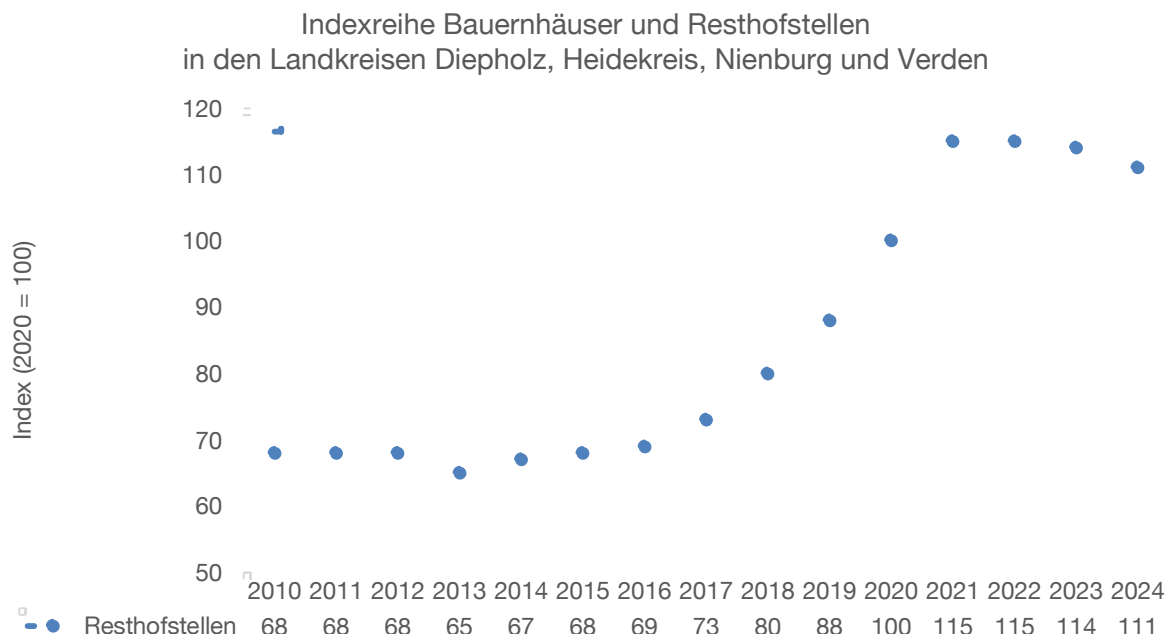


Abbildung 6 Indexreihe für Bauernhäuser und Resthofstellen in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden (Basisjahr 2020)
Datenquelle: <https://www.gag.niedersachsen.de>, Daten der Jahre 2023 und 2024 vorläufig; eigene Darstellung

4.2 Analyse

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen ehemaligen Resthof im Außenbereich. Die frühere Hofeigenschaft im Sinne des Baugesetzbuchs ist durch den Abbruch des ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes (Position 1) entfallen. Ein Wiederaufbau des Wohngebäudes erscheint bauplanungsrechtlich nicht realisierbar. Dagegen erscheint eine Umnutzung des Stallgebäudes (Position 2) zu Wohnzwecken deutlich realistischer, da dieses bei Erhalt der äußeren Gestalt von der Bauaufsichtsbehörde nach Aktenlage als grundsätzlich genehmigungsfähig eingeordnet wird.

Als potenzielle Erwerber kommen sowohl Landwirte als auch Nichtlandwirte in Betracht. Die Bewertung eines Objekts im Außenbereich ist stark nutzungsabhängig: Landwirte können – privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB – grundsätzlich auch auf anderen Flächen Vorhaben verwirklichen, sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Für Nichtlandwirte ist die Nutzung im Außenbereich hingegen erheblich restriktiver, weshalb dem vorhandenen Gebäudebestand eine zentrale Bedeutung zukommt. Ein Abriss und anschließender Neubau etwa der Kornscheune (Position 3) ist für Nichtlandwirte baurechtlich kaum durchsetzbar, da der Bestandsschutz mit dem Abbruch entfielen würde.

Die Gebäude (Positionen 2 bis 4) weisen zum Teil erhebliche bauliche Mängel auf. Eine kontinuierliche Instandhaltung wurde offenbar über viele Jahre unterlassen. Solche Nebengebäude werden in der Praxis häufig nur so lange gesichert, wie die Standsicherheit nicht gefährdet ist oder das Hauptgebäude noch genutzt wird. Abrissmaßnahmen werden oft aus Kostengründen oder zur Erhaltung eines rudimentären Nutzwerts vermieden.

Ein wirtschaftlich denkender Landwirt wird den ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden aufgrund ihrer wirtschaftlichen Überalterung keinen nennenswerten Wert beimessen. Auch aus Sicht eines nichtlandwirtschaftlichen Erwerbers ergibt sich für die Positionen 3 und 4 voraussichtlich kein positiver Restwert – der potenzielle Nutzwert wird durch den Sanierungsaufwand relativiert. Die Dachdeckung der Kornscheune und der Treckergarage besteht aus stark verwitterten, sehr wahrscheinlich asbesthaltigen Wellplatten, was zusätzliche Entsorgungsanforderungen mit sich bringt. Der umgenutzte Hühnerstall ist baurechtlich weder genehmigt noch genehmigungsfähig und nicht als Aufenthaltsraum verwertbar.

Das Stallgebäude (Position 2) bietet mit derzeit ca. 82 m² Nutzfläche im Erdgeschoss, einer lichten Breite von rund 5,62 m bzw. 5,43 m sowie einer Regelraumhöhe von etwa 2,64 m bzw. 2,56 m bis Unterkante Deckenbalken grundsätzlich eine brauchbare Geometrie für eine Umnutzung zu Wohnzwecken. Die tragende Konstruktion aus Unterzügen und Stielen mit gemauertem Unterbau schränkt die Flexibilität bei der Grundrissgestaltung jedoch ein. Der bauliche Zustand sowie die dokumentierte Jauchegrube erfordern umfassende Sanierungsmaßnahmen, insbesondere zur Herstellung der Wohnraumtauglichkeit. Zusätzlich sind hohe Anforderungen an Wärmeschutz, Bauphysik und Aufenthaltsqualität zu erfüllen.

Insgesamt erscheint eine Umnutzung zu Wohnzwecken zwar grundsätzlich möglich, erfordert jedoch erheblichen technischen, planerischen und finanziellen Aufwand. Der bauliche Wert des Bestandsgebäudes ist daher als gering einzuschätzen. Der eigentliche Wert ergibt sich vor allem aus der realistischen Option, im Außenbereich – trotz des abgebrochenen Hauptgebäudes (Pos. 1) – Wohnraum schaffen zu können. In die Kaufpreisüberlegung wird zudem einfließen, dass die begonnenen (nicht genehmigten) Wiederherstellungsarbeiten an Pos. 1 teils rückgebaut werden müssen, da sie das Orts- und Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

Standort- und Potenzialanalyse (Zusammenfassung)

Stärken:

- Umnutzung des früheren Stallgebäudes (Pos. 2) zu Wohnzwecken laut Bauaufsicht grundsätzlich denkbar
- Ländliche Lage mit Nähe zum Ortskern und potenziell hohem Freizeitwert
- Potenzial zur Schaffung individuellen Wohnraums im Außenbereich

Schwächen:

- Schlechter baulicher Zustand des Gebäudebestands
- Hofeigenschaft faktisch entfallen
- Nicht genehmigte Wiederherstellung (Pos. 1) beeinträchtigt Erscheinungsbild
- Ecklage an Kreuzung

Chancen:

- Robuste Nachfrage nach naturnahem Wohnen
- Potenzial für kreative Wohnkonzepte bei Investitionsbereitschaft
- Vorteil gegenüber unbebauten Außenbereichsgrundstücken durch bestehende Bausubstanz

Risiken:

- Hohes Sanierungs- und Rückbaurisiko (inkl. möglicher Asbestsanierung)
- Eingeschränkte baurechtliche Nutzung für Nichtlandwirte
- Umnutzung des Stallgebäudes noch nicht genehmigt, technisch und wirtschaftlich fraglich
- Geringe Drittverwendbarkeit ohne Wohnnutzung

Die Umnutzung des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2) zu Wohnzwecken stellt aus sachverständiger Sicht die realistisch-wahrscheinlichste Nutzung der Immobilie dar. Die bauliche Substanz selbst wird nicht als wertbildend angesehen, da sie wirtschaftlich verbraucht ist. Ihr Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich ausschließlich aus der plausiblen Genehmigungsfähigkeit einer Wohnnutzung und dem Bestandsschutz der Wirtschaftsgebäude. Der wirtschaftliche Gehalt dieser Option wird im Rahmen der Wertermittlung durch einen entsprechend angepassten Bodenwert abgebildet. Insgesamt wird die **Marktgängigkeit/Verwertbarkeit** für die Objektart als „**schwierig**“ (Skala: sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) eingeschätzt.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bodenwertermittlung wird gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) herangezogen.

4.4 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks, einem unbebauten und fiktiven Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Folgende Richtwerte gelten zum Stichtag 01.01.2025.

Der **Bodenrichtwert für Grünland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts **2,60 €/m²**
Grundstücke in der Richtwertzone weisen dabei im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Bonität (Grünlandzahl) 60
- Ortsübliche Grundstücksgröße 20.000 m²

Der **Bodenrichtwert für Ackerland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts **4,50 €/m²**
Grundstücke in der Richtwertzone weisen dabei im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Bonität (Ackerzahl) 60
- Ortsübliche Grundstücksgröße 20.000 m²

Der **Bodenrichtwert für baureifes Land** beträgt in der Lage des Bewertungsobj. **24 €/m²**
Grundstücke in der Richtwertzone der Bodenrichtwertkarte weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Art der Nutzung Dorfgebiet (Außenbereich)
- Grundstücksfläche 1.500 m²

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstücks-
werte Sulingen-Verden entnommen (siehe Anlage). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertan-
teile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Der Bodenrichtwert für baurei-
fes Land bezieht sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschlie-
ßungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB, Abgaben nach dem Niedersächsischen
Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach
§ 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Gemäß § 196 Abs.1 Satz2 BauGB
wird der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
Da aber bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirt-
schaftlich weiterhin nutzbar sind, in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute
Grundstücke im Außenbereich haben, werden diese gesondert bewertet (vgl. § 40 Abs.5 Im-
moWertV i. V. m. Nr. 40.(5).2 ImmoWertA). Bei diesen Flächen handelt es sich um sogenann-
tes faktisches Bauland, so dass der Gutachterausschuss bei der Bodenrichtwertermittlung
eine Zuordnung zur Kategorie „baureifes Land“ vornimmt.

Bodenwertermittlung nach der Mosaikmethode

Zur weiteren Ermittlung des Bodenwerts wird das Flurstück in verschiedene Wertzonen un-
terteilt, wobei die Gesamtfläche in die Bewertung einfließt (Mosaikmethode).

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

Abbildung 7 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte; die bebaute ehemalige „Hofffläche“ ist nach-
träglich rot markiert, die Grün-/Gartenlandfläche nachträglich grün (Darstellung nicht
maßstabsgetreu)

*Basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Quelle: Vollständiger Auszug aus der Liegenschaftskarte siehe Anhang im Gutachten*

Wertansatz der „Hofffläche“ (ca. 1.500 m²)

Die in Abbildung 7 rot markierte „Hofffläche“ umfasst die bebauten Bereiche sowie die dazugehörigen Flächen. Durch den Abbruch des Wohngebäudes hat sich diese Fläche erheblich verringert.

Für die Grundstückslage ist ein Bodenrichtwert von 24 €/m² ausgewiesen. Dieser Wert bezieht sich auf Außenbereichsflächen mit dörflichem Charakter, bei denen eine bauliche Nutzung im Einzelfall nach § 35 BauGB möglich, jedoch grundsätzlich eingeschränkt ist. Der Richtwert berücksichtigt bereits die typischen Nutzungseinschränkungen solcher Lagen.

Das Grundstück ist erschlossen, was auf die frühere Wohnnutzung zurückzuführen ist. Die derzeitige Bebauung besteht jedoch lediglich aus ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden. Es fehlt an einem Wohngebäude. Eine Umnutzung des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2) mit geringer Grundfläche und Raumhöhe zu Wohnzwecken ist bauplanungsrechtlich denkbar, jedoch bislang nicht genehmigt. Aufgrund des baulichen Zustands ist sie sowohl technisch als auch wirtschaftlich aufwendig.

Im Vergleich zu typischen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone ist die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit daher deutlich eingeschränkt. Im Übrigen entspricht das Grundstück weitgehend dem Gesamtcharakter der Bodenrichtwertzone.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat für derartige Einschränkungen keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Der anzusetzende Bodenwert ist daher unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten sachgerecht und freihändig herzuleiten. Infolge insbesondere der erheblich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit wird ein Abschlag von rund 25 % auf den Bodenrichtwert als angemessen und marktüblich betrachtet. Dies ergibt einen Bodenwert von 18 €/m².

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksstruktur, der allgemeinen Bodenpreisentwicklung und der Marktlage ergibt sich für die ca. 1.500 m² große Fläche ergibt sich somit ein anteiliger Bodenwert von $1500 \text{ m}^2 \times 18 \text{ €/m}^2 = 27.000 \text{ €}$.

Wertansatz der Grün-/Gartenlandfläche (ca. 2.017 m²)

Die in Abbildung 7 grün markierte Fläche fällt in die Kategorie „Grün-/Gartenland“. Gartenland dient typischerweise der Erweiterung bebaubarer Grundstücke, ist jedoch selbst nicht eigenständig bebaubar.

Laut Auswertungen des Gutachterausschusses weisen ortsnahe Grünflächen im Landkreis Verden im Durchschnitt einen rund 14 % höheren Wert auf als reguläres Grünland. Dies ergibt rechnerisch einen Wert von $2,60 \text{ €/m}^2 \times 1,14 = 2,96 \text{ €/m}^2$.

Separate Gartenlandflächen, die nicht an bebaute Grundstücke angrenzen, werden im Landkreis durchschnittlich mit etwa 11 % (Spannweite: 5–35 %) des Bodenrichtwerts für erschließungsbeitragsfreies Bauland bewertet. Es ist jedoch zu beachten, dass diese sogenannten Hausgärten und Kleingartenparzellen, die nicht unmittelbar an bebaute Grundstücke angrenzen, üblicherweise zu einem geringeren Preis gehandelt werden als Flächen in direkter Nähe zu einem Wohnhaus. Für den vorliegenden Fall liegen keine spezifischen Vergleichswerte vor.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksstruktur, der allgemeinen Bodenpreisentwicklung und der Marktlage wird ein Bodenwert von 4,00 €/m² als angemessen erachtet. Dies ergibt für die Grün-/Gartenlandfläche einen Bodenwert von 8.068 €.

Bodenwert Baulandteil	$1.500 \text{ m}^2 \times 18,00 \text{ €/m}^2$	= 27.000 €
Bodenwert Grün-/Gartenlandteil	$2.017 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2$	= 8.068 €
Bodenwert gesamt (gerundet)		35.000 €

5 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden das Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahren dargestellt und aus dem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt.

5.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) §194 Verkehrswert

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Bodenwert (gerundet): **35.000 €**

Da die bauliche Substanz wirtschaftlich verbraucht ist, wird sie selbst nicht als wertbildend berücksichtigt. Ihr Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich ausschließlich aus der plausibel anzunehmenden Genehmigungsfähigkeit einer Wohnnutzung des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2) sowie dem Bestandsschutz der weiteren ehemals landwirtschaftlich genutzten, genehmigten Wirtschaftsgebäude. Der wirtschaftliche Einfluss der Gebäude wird im Rahmen der Wertermittlung durch einen entsprechend modifizierten Bodenwert abgebildet.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr leitet sich der Verkehrswert deshalb direkt und ohne weitere Anpassungen aus dem Bodenwert ab. Dieser wurde im indirekten Vergleichsverfahren mit 35.000 € ermittelt.

Unter Würdigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag auf 35.000 € geschätzt. Wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Gegenstand dieser Wertermittlung ist ein 3.517 m² großes Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, bestehend aus einer

ehemaligen Resthofstelle mit abgebrochenem Wohnhaus (ein Wiederaufbau wurde bauaufsichtlich abgelehnt) sowie erhaltenen ehemaligen Wirtschaftsgebäuden. Lediglich die Umnutzung des ehemaligen Stallgebäudes (Position 2) zu Wohnzwecken wird als potenziell genehmigungsfähig eingeschätzt.

Der **Verkehrswert** wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am ermittelten Bodenwert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Grundbuch von Oiste Blatt 176 eingetragenen bebauten Grundstücks laufende Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses in 27337 Blender, Hustedter Weg 1, Gemarkung Oiste, Flur 3, Flurstück 86/1, zur Größe von 3.517 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.03.2025 auf

35.000,– €

(in Worten: fünfunddreißigtausend Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Nach Angabe der Miteigentümerin bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
- Nach Angabe der Miteigentümerin wird unter der Objektadresse kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind.
- Anzeichen für einen Befall mit Echtem Hausschwamm (*Serpula lacrymans*), wie typische Myzelien, Stränge, Fruchtkörper oder Sporen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Aufgrund des Gebäudealters und der vorhandenen Bauschäden kann ein Befall mit Echtem Hausschwamm jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es bestehen baubehördliche Beschränkungen, siehe hierzu jedoch Kapitel 3.2 und 3.3.
- Es sind keine Baulasten im Sinne des § 81 NBauO eingetragen.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorlegt.
- Altlasten sind nicht bekannt, siehe hierzu jedoch die Altlastenauskunft im Anhang.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 18.03.2025 besichtigt. Das Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Thedinghausen, den 02.05.2025

Anlagenverzeichnis

I.	Fotos Wertermittlungsobjekt	14 Seiten
II.	Fotos städtebauliche Einordnung	2 Seiten
III.	Lageinformationen	3 Seiten
IV.	Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	2 Seiten
V.	Auszüge aus der Bodenrichtwertkarten	6 Seiten
VI.	Kopien aus der Bauakte	11 Seiten
VII.	Auskunft zum Baurecht der Gemeinde Blender	1 Seite
VIII.	Anliegerbescheinigung der Gemeinde Blender	1 Seite
IX.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
X.	Auskunft aus dem Altlastenkataster	2 Seiten

Hinweis

Einige Fotos und Textteile in den Anlagen wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten leicht retuschiert, geschwärzt oder entfernt. Zudem wurden die Positionsnummern in den Bauzeichnungen der Anlage VI nachträglich ergänzt. Für eine Veröffentlichung im Internet wurden außerdem eine Abbildung sowie die Anlagen IV bis X zur Wahrung von Urheber- und Persönlichkeitsrechten entfernt.

I. Fotos Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Ansicht der früheren Hofstelle von Nordosten



Foto 2 Ansicht der früheren Hofstelle von Nordwesten (v. l. n. r. Pos. 2, 3 und 4)



Foto 3 Blick auf begonnene Arbeiten an der Stelle des früheren Wohn- und Wirtschaftsgebäudes (Pos. 1), dahinter ehemaliges Stallgebäude (Pos. 2), linker Bildrand ehemalige Kornscheune (Pos. 3)



Foto 4 Ansicht des ehemaligen Stallgebäudes (Pos. 2) von Nordosten



Foto 5 Ansicht des ehemaligen Stallgebäudes (Pos. 2) von Nordwesten



Foto 6 Ansicht des ehemaligen Stallgebäudes (Pos. 2) von Südwesten

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 7 Früherer Schweinestall im nördlichen Teil der Pos. 2

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 8 Früherer Rinder- und Pferdestall im südlichen, später angebauten Teil der Pos. 2

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 9

Innenseite der westlichen Traufwand des nördlichen Teils mit aufgebrachter Innendämmung (ca. 15 cm) mit einer vorgemauerten Innenschale aus Kalksandsteinmauerwerk

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 10

Nördliche Giebelwand der Pos. 2 im Bereich des mittigen Unterzugs mit korrodierten Eisen-/Flachstahlbändern; darüber sind als Fachausfüllung Ziegel erkennbar

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 11 Abgefauter Deckenbalkenkopf am westlichen Wandaufleger im südl. Teil der Pos. 2

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 12 Blick in Dachbodenraum der Pos. 2 mit typischen Schäden an Dachdeckung und -stuhl, links oben durch Fäulnis geschädigter Kehlbalkenanschluss

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 13 Firstpunkt des Dachstuhls der Pos. 2 mit Fäulnisschäden an Sparren und Dachlatte

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 14 Pos. 2 mit typischen Schäden an Dachdeckung, -lattung und -stuhl



Foto 15 Ansicht der ehemaligen Kornscheune (Pos. 3) von Südosten

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 16 Kornscheune (Pos. 3)



Foto 17 Ansicht des ehemaligen Hühnerstalls mit Garage von Nordosten, rechts später angebaute Treckergarage (Pos. 4)



Foto 18 Ansicht des ehemaligen Hühnerstalls mit Garage von Westen, links später angebaute Treckergarage (Pos. 4)



Foto 19 Ansicht des ehemaligen Hühnerstalls mit Garage von Süden (Pos. 4), vor dem Giebel kleiner, nicht in den Genehmigungsunterlagen enthaltener südlicher Anbau

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 20 Treckergarage in Pos. 4

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 21 Ungenehmigt ausgebauter Hühnerstall in Pos. 4

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 22 Dachgeschoss Pos. 4



Foto 23 Schadenhafte Dachdeckung und -konstruktion des kleinen, zwar in der Liegenschaftskarte, aber nicht in den Genehmigungsunterlagen enthaltenen Anbaus am südlichen Giebel der Pos. 4



Foto 24 Auf dem südlichen Gartenteil befindlicher Bauwagen (nicht mitbewertet)



Foto 25 Auf dem südlichen Gartenteil befindliche Holzhütte



Foto 26 Alte Baumaterialien auf dem Grundstück, hier vor Pos. 4 (Entsorgung nicht berücksichtigt)



Foto 27 Blick auf südlichen Gartenteil

II. Fotos städtebauliche Einordnung



Foto 28 Blick von Oister Dorfstraße in Richtung Südwesten auf frühere Hofstelle



Foto 29 Blick von Hustedter Weg in Richtung Nordosten/Oister Dorfstraße, rechts Bebauung der früheren Hofstelle



Foto 30 Blick von Oister Dorfstraße (am südlichen Ortseingang von Oiste am Schöpfwerkgraben) in Richtung Nordnordwesten