

## 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](http://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 30. Oktober 2025 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 27.06.2025

für das mit einem **Einfamilienhaus nebst zwei Garagen, Schuppen und Neben-  
gebäude bebaute Grundstück in 49744 Geeste, Am Bahnhof 25**



**Verkehrswert (Marktwert): 43.100,00 Euro** (unbelastet)

**Az. des Gerichts:**

**27 K 4/25**

**Ausfertigung Nr. elektronische Akte**

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkung zu diesem Gutachten .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
2.2	Angaben zum Auftraggeber .....	3
2.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren .....	3
2.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage .....	6
3.1.1	Großräumige Lage .....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
3.2	Gestalt und Form .....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation .....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	10
4.2	Gebäude Einfamilienhaus .....	10
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht .....	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster) .....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
4.2.5	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes .....	12
4.3	Garagen .....	12
4.4	Schuppen .....	12
4.5	Nebengebäude.....	12
4.6	Außenanlagen.....	12
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
5.3	Bodenwertermittlung .....	13
5.4	Ertragswertermittlung .....	14
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	14
5.4.3	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung .....	15
6	Ertragswertberechnung .....	18
7	Verkehrswert .....	19
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>21</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	21
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	21
9	Verzeichnis der Anlagen .....	22



## 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 einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen, Schuppen und Nebengebäude

Objektadresse: Am Bahnhof 25, 49744 Geeste

Grundbuchangaben: Grundbuch von Geeste, Blatt 3923, lfd.-Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Geeste, Flur 26, Flurstück 34/2, Gebäude- und Freifläche, Wenkerei, Größe 1.745 m<sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Meppen  
Zwangsversteigerungsgericht  
Obergerichtsstraße 20  
49716 Meppen  
Auftrag vom 15.04.2025  
(Auftragseingang 19.04.2025)

### 2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner: nicht zur Veröffentlichung vorgesehen

Gläubiger: Commerzbank AG GRM Intensive Care, Kaiserslauterer Straße 75,  
06128 Halle (Saale)

### 2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Nordhorn vom 14.04.2025 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 27.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 27.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)



Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 27.06.2025 um 10:30 Uhr statt. Die Miteigentümerin wurde angetroffen, es konnte eine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
Besichtigungsverhältnisse am Ortstermin:	bewölkt, 22 Grad Außentemperatur
Teilnehmer am Ortstermin:	Beginn: 10:30 Uhr Ende: 12:00 Uhr Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger, Mitarbeiterin Frau Heike Böker, die Miteigentümerin und teilweise die Mieter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2025.</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000;</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte;</li><li>• Stadtplan;</li><li>• Übersichtskarte;</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster;</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis;</li><li>• Auskunft bezüglich vorheriger Eigentümer für die Beschaffung einer eventuell vorhandenen Bauakte;</li><li>• Verträge zu den eingetragenen Dienstbarkeiten.</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterin Frau Heike Böker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der restlichen, erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden;</li><li>• teilweise Beschaffung der restlichen, erforderlichen Unterlagen;</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung;</li><li>• Übernahme in Reinschrift.</li></ul> 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 4/25

#### Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,  
**laut Auskunft der Gemeinde Geeste sind zwei Mieter auf dem Bewertungsgrundstück gemeldet, Auszüge aus den Mietverträgen wurden durch die Miteigentümerin übersendet, die Auszüge wurden dem Auftraggeber mit gesondertem Schreiben übermittelt,**
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,  
**es ist kein Wohn/Teileigentum vorhanden, zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages war ein Verwalter nicht bestellt,**
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,  
**lt. Auskunft der Gemeinde Geeste ist kein Gewerbebetrieb an der Objektadresse gemeldet,**
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),  
**es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden,**
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,  
**es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm,**
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,  
**lt. Auskunft des Landkreises Emsland, Fachbereich Umwelt, ist die im Jahr 2011 eingebaute Kleinkläranlage bereits seit längerer Zeit außer Betrieb, so dass davon auszugehen ist, dass für die Wiederinbetriebnahme eine neue Reinigungstechnik einzubauen ist, in dem Zuge wäre dann auch eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (lt. Aussage des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt),**
- 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 28.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst, somit besteht kein Verdacht auf Altlasten und Bodenverunreinigungen, auch Hinweise auf evtl. bestehende Kampfmittelbelastungen liegen dem Sachverständigen nicht vor.**

#### Bemerkung:

- 1) Baugenehmigungen für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück liegen nicht vor. Aufgrund des Alters der Gebäude (aus den Vorkriegsjahren) war keine Bauakte bei der zuständigen Behörde auffindbar. Es wird von einer rechtlichen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen. Eine verbindliche Bauvoranfrage wurde seitens des Sachverständigen nicht gestellt.
- 2) Der Schuppen befindet sich teilweise auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 34/2 und teilweise auf dem Nachbargrundstück Flurstück 48/1. Der Eigentümer des Flurstücks 48/1 ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Überbauung des Schuppens wird in dieser Bewertung als nicht wesentlich wertrelevant angesehen und daher nicht weiter berücksichtigt.
- 3) Das Nebengebäude (derzeit als Hühnerstall genutzt) befindet sich teilweise auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 34/2 und teilweise auf dem Nachbargrundstück 34/1. Der Eigentümer des Flurstücks 34/1 ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Überbauung des Nebengebäudes wird in dieser Bewertung als nicht wesentlich wertrelevant angesehen und daher nicht weiter berücksichtigt.



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen  
Kreis: Emsland  
Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Geeste ca. 12.480 Einwohner  
(lt. www.geeste.de Stand 12.2024)

überörtliche Anbindungen / Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover  
ca. 235 km entfernt

Kreisstraße:  
K 237

Landstraße:  
L 67

Bundesstraße:  
B 70

Autobahnzufahrt:  
A31 Geeste / Dalum

Bahnhof:  
Bahnhof mit Personenbeförderung ist in Geeste  
vorhanden (lt. Fahrplan der Deutschen Bahn)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: ländliche Lage, das Zentrum von Geeste ist ca. 5 km  
entfernt, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Geeste  
vorhanden, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in  
Geeste vorhanden, Gemeindeverwaltung ist in Geeste-  
Dalum vorhanden

Art der Bebauung und Nutzungen in  
der Straße und im Ortsteil: überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzung und  
Bebauung, teilweise Gewerbebetriebe, teilweise Wohn-  
bebauung, angrenzende Bahnstrecke

Beeinträchtigungen: lagebedingte Geräuschemissionen durch die direkte  
Lage an den Bahngleisen

Topographie: augenscheinlich eben

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
Flur: Flurstücksnummer: Größe:  
26 34/2 1.745 m<sup>2</sup>  
Zuschnitt: annähernd rechteckig, siehe Auszug aus  
der Liegenschaftskarte in den Anlagen

#### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße, Sackgasse



Straßenausbau / Zuwegung:	überwiegend Schotterweg, teilweise asphaltierte Straße ohne Geh- und Radwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung, Kleinkläranlage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzüberbauung des Schuppens Grenzüberbauung des Nebengebäudes (siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in den Anlagen)
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 28.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche 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 15.04.2025 vor.  Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs von Geeste, Blatt 3923 folgende Eintragung:  - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung bzgl. Bahnanlagen, Bahnbetrieb und Telekommunikationsanlagen) für <u>die Deutsche Bahn Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin (HR B 50000 AG Charlottenburg)</u> . Gemäß Bewilligung vom 23.02.2004 (UR-NR. 43/04 des Notars Arens) gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 15.06.2004.  Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 2 des Grundbuchs von Geeste, Blatt 3923 folgende Eintragung:  - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung des Bestandes der Einfriedung des Bahnkörpers und Betriebsgeländes) für <u>die Deutsche Bahn Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin (HR B 50000 AG Charlottenburg)</u> . Gemäß Bewilligung vom 23.02.2004 (UR-NR. 43/04 des Notars Arens) gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 15.06.2004.
---------------------------------------	--



Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 4 des Grundbuchs von Geeste, Blatt 3923 folgende Eintragung:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 4/25). Eingetragen am 11.03.2025.

Hiernach besteht in Abteilung II zu lfd.-Nr. 1,2 des Grundbuchs von Geeste, Blatt 3923 folgende Eintragung:

- Berechtigte der nebenstehenden Rechte ist nunmehr die DB Netz AG, Frankfurt/M. . Aufgrund Bewilligung vom 05.07.2011 eingetragen am 07.09.2011.

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 05.05.2025 bestehen keine Baulasten.

Denkmalschutz:

Die Liste der Baudenkmäler in Geeste wurde eingesehen, es liegen keine Hinweise auf Denkmalschutz vor.

#### **3.5.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als W ASB = Wohnbaufläche im Außenbereich dargestellt. (lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste)

Darstellungen im Bebauungsplan:

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



### 3.5.3 Bauordnungsrecht

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

- 1) Baugenehmigungen für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück liegen nicht vor. Aufgrund des Alters der Gebäude (aus den Vorkriegsjahren) war keine Bauakte bei der zuständigen Behörde auffindbar. Es wird von einer rechtlichen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen. Eine verbindliche Bauvoranfrage wurde seitens des Sachverständigen nicht gestellt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen, Schuppen und Nebengebäude bebaut.

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt durch die Miteigentümerin eigengenutzt und ständig bewohnt, ein Teil des Gebäudes / der Schuppen ist an zwei weitere Personen vermietet. Nähere Angaben wurden dem Auftraggeber mit gesondertem Schreiben übermittelt.

An der Adresse des Bewertungsgrundstücks waren zum Wertermittlungsstichtag 3 erwachsene Personen gemeldet.



## 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, es wird aufgrund des Allgemeinzustandes von einer eingeschränkten Funktion insgesamt ausgegangen.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel in dem pauschalen Restwert der baulichen Anlagen 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 des Wohnhauses (Well-Eternit-Platten, vermutlich asbesthaltig aufgrund des Alters, soweit augenscheinlich ersichtlich).

### 4.2 Gebäude Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; teilunterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, 1- bis 2-geschossige Bauweise
Baujahr:	das Baujahr / die Baujahre sind dem Sachverständigen nicht bekannt, eine Bauakte war aufgrund des Alters der Gebäude (aus den Vorkriegsjahren) bei der zuständigen Behörde nicht auffindbar
Bruttogrundfläche:	ca. 186 m <sup>2</sup> (lt. Aufmaß) (Erdgeschoss ca. 84,04 m <sup>2</sup> ) (Ober-/Dachgeschoss ca. 84,04 m <sup>2</sup> ) (Kellergeschoss ca. 17,92 m <sup>2</sup> )
Modernisierung:	insgesamt nicht wesentlich 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 zu Wohnraum ausgebaut
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>	eine Küche, ein Wohn- / Esszimmer, ein Hauswirtschaftsraum als Durchgangsraum, ein Heizungsraum und ein WC
<u>Dachgeschoss:</u>	ein Wohnzimmer, eine Küche als Durchgangsraum,



zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und Flur

Kellergeschoss: ein Kellerraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv (vorausgesetzt)
Geschossdecken:	Kellerdecke: Gewölbedecke Geschossdecken: Holz
Geschosstreppe:	Holz
Kellertreppe:	Beton
Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Well-Eternit-Platten (vermutlich asbesthaltig aufgrund des Alters / soweit augenscheinlich ersichtlich), Dach- rinnen und Regenwasserfallrohre vorhanden
Fenster:	teilweise Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung (soweit augenscheinlich ersichtlich)

#### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zu den Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen wird aufgrund des allgemeinen Zustandes keine detaillierte Angabe gemacht. Der Zustand im Inneren des Wohnhauses ist auf den Fotos in den Anlagen zu erkennen.

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Wasserversorgung über eine Hauswasserversorgungsanlage / Brunnen, wasserführende Leitungen teilweise aus Kupferrohr, teilweise aus Stahlrohr, teilweise aus sonstigen Materialien (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Abwasserinstallation:	Kleinkläranlage des Typs „Block-Airline“ aus dem Jahr 2011, laut Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt, ist die Kleinkläranlage bereits seit längerer Zeit außer Betrieb, so dass seitens der zuständigen Behörde davon ausgegangen wird, dass für die Wiederinbetriebnahme eine neue Reinigungstechnik einzubauen ist, in dem Zuge wäre dann auch eine neue wasserrechtliche Genehmigung erforderlich
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher (es wird von einer eingeschränkten Funktion ausgegangen)



Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fenster- / Türlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (es wird von einer eingeschränkten Funktion ausgegangen)

#### 4.2.5 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Hauseingangsstufen, Dachaufbau
Besondere Einrichtungen:	keine wesentlich wertrelevanten besonderen Einrichtungen vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und bisherigen Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	der bisherigen Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	deutlich erkennbar (siehe Fotos in den Anlagen)
Allgemeinbeurteilung:	<b>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem auffälligen, sanierungsbedürftigem Zustand, dem Alter entsprechend, zur weiteren Wohnnutzung wäre eine umfassende Sanierung erforderlich</b>

#### 4.3 Garagen

Baujahr unbekannt, Bruttogrundfläche: ca. 27,04 m<sup>2</sup> (laut Aufmaß)

Fertigaragen, Dacheindeckung Trapezbleche, Flügeltore (die Stromzähler sind in den Garagen untergebracht)

#### 4.4 Schuppen

Baujahr unbekannt

Der Schuppen befindet sich in einem auffälligen Zustand (siehe Fotos in den Anlagen), daher wird der Schuppen nicht weiter in dieser Bewertung berücksichtigt.

#### 4.5 Nebengebäude

Baujahr unbekannt

Bauweise massiv, Dacheindeckung Trapezbleche, Holzfenster mit Einfachverglasung

Das Nebengebäude wird derzeit als Hühnerstall genutzt.

#### 4.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen (Strom) von der Gebäudeaußenwand bis an das öffentliche Netz, Einfriedung, Hof- und Wegebefestigung, Gartenanlage und Pflanzungen, kleines Nebengebäude (derzeit als Hühnerstall genutzt), Kleinkläranlage, Hauswasserversorgung mit Brunnen



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### §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 das mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen und Schuppen bebaute Grundstück in 49744 Geeste, Am Bahnhof 25, zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geeste	3923	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geeste	26	34/2	1.745 m <sup>2</sup>

#### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

#### 5.3 Bodenwertermittlung

Die Gebäude- und Freifläche hat eine Größe von insgesamt 1.745 m<sup>2</sup>.

Der auf der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwert in Höhe von 21,00 €/m<sup>2</sup> bezieht sich auf eine Wohnbaufläche im Außenbereich bis zu einer Größe von 1.500 m<sup>2</sup>.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes bis 1.500 m<sup>2</sup> muss hier nicht durchgeführt werden. Die Wohnbaufläche von 1.501 m<sup>2</sup> bis 1.745 m<sup>2</sup> wird für diese Berechnung unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einem Bodenwert in Höhe von 10,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

<b>Ermittlung des Bodenwerts / Wohnbaufläche im Außenbereich (1.500 m<sup>2</sup>)</b>	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) / Wohnbaufläche im Außenbereich	21,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x 1.500 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 31.500,00 €</b>
<b>Ermittlung des Bodenwerts / weitere Wohnbaufläche im Außenbereich (1.501 m<sup>2</sup> – 1.745 m<sup>2</sup>)</b>	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) / weitere Wohnbaufläche im Außenbereich	10,50 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x 245 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 2.572,50 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 gesamt **34.072,50 Euro**.



## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.



Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 2021)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **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 Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **5.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Wohn- und Nutzflächen sind aufgrund des angewendeten Liquidationsverfahren für diese Bewertung nicht wesentlich relevant.



## **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

**Aufgrund des baulichen Zustandes sind unter gewöhnlichen Voraussetzungen keine Mieten oder Pachten zu erzielen.**

## **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

## **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie
- eigener Ableitung des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen spezifischen Anpassung, bestimmt.

**Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage der v.g. Punkte auf 3,0 % ermittelt.**

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

## **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.

**Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist bereits überschritten. Aufgrund des Alters sowie des baulichen Zustandes der baulichen Anlagen insgesamt wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für diese Bewertung mit 0 Jahren angesetzt.**



**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Wertbeeinflussung insgesamt</b>
- Pauschale Wertminderung für die eingetragenen Dienstbarkeiten und damit verbundenen Verpflichtungen (siehe Auszüge aus der Bewilligung / des Erstkaufvertrags in den Anlagen)	-16.000,00 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt</b>	<b>-16.000,00 €</b>

Der Betrag der oben genannten Position ist sachverständig geschätzt und beinhaltet die Wertminderungen für die eingetragenen Dienstbarkeiten in Verbindung mit den damit zusammenhängenden Verpflichtungen sowie der mit dem Bahnverkehr zusammenhängenden Immissionen.

Aufgrund dessen, dass für das Wohngebäude / die baulichen Anlagen ein pauschaler Restwert angesetzt wird, wird in dieser Bewertung auf eine Einzelauflistung der vorhandenen Baumängel / Bauschäden bzw. der notwendigen Sanierungsmaßnahmen verzichtet.



## 6 Ertragswertberechnung

Die tatsächliche Nettokaltmiete sowie die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete werden aufgrund einer nicht möglichen wirtschaftlichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie aufgrund des baulichen Zustandes in dieser Bewertung nicht berücksichtigt / entfallen. Das Wohnhaus sowie der Schuppen sind derzeit noch bewohnt. Ein gewöhnlicher Marktteilnehmer würde aufgrund des baulichen Zustandes dort nicht wohnen, da sich das Bewertungsobjekt insgesamt in einem unzumutbaren wohnlichen Zustand befindet. Modernisierungen und Instandhaltungen wurden augenscheinlich in den letzten Jahren nicht wesentlich durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>0,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (0,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>0,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>0,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 34.072,50 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>1.022,18 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>-1.022,18 €</b>

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Da sich das Bewertungsobjekt jedoch im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet, ist in diesem besonderen Bewertungsfall davon auszugehen, dass ein potenzieller Käufer von einem Rückbau der baulichen Anlagen insgesamt absehen würde. Nach Erfahrung des Sachverständigen sowie unter Berücksichtigung der Käuferschicht derartiger Objekte wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass ein Käufer des Bewertungsobjektes das Wohnhaus entkernen und entsprechend modernisieren würde. Daher wird in diesem besonderen Bewertungsfall auf das Ansetzen von Freilegungskosten (Abriss / Rückbau sowie Entsorgung der baulichen Anlagen) verzichtet. Statt dessen wird für die Grundsubstanz des Wohnhauses / baulichen Anlagen ein pauschaler Restwert für entsprechend wieder verwertbare Bauteile / zu erhaltende Bauteile (wie z.B. Gebäudehülle / Mauerwerk) in Ansatz gebracht, wie es den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie den Erfahrungen des Sachverständigen am ehesten entspricht.

<b>Bodenwert</b>		<b>34.072,50 €</b>
<b>Freilegungskosten/-erlöse insg.</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b> (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021)	=	<b>34.072,50 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>34.072,50 €</b>
<b>pauschaler Wertansatz für die Grundsubstanz des Wohnhauses / baulichen Anlagen</b>	+	<b>25.000,00</b>
<b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	=	<b>59.072,50 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>16.000,00 €</b>
<b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>		<b>43.072,50 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>43.100,00 €</b>



## 7 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst zwei Garagen und Schuppen bebaute Grundstück in 49744 Geeste, Am Bahnhof 25

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geeste	3923	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geeste	26	34/2	1.745 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 mit rd.

**Verkehrswert (Marktwert): 43.100,00 Euro** (unbelastet)

in Worten: dreiundvierzigtausendeinhundert 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 10.08.2025



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 Beschaffenheitsgarantie, 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.



## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**GEG:**

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

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Allgemeine Fotos  
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Anlage 3: Übersichtskarte  
Anlage 4: Stadtplan  
Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
Anlage 6: Auszüge aus der Bewilligung / dem Erstkaufvertrag

Hinweis: Die graphischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 18



Frontansicht / Ansicht aus westlicher Richtung



Rückansicht / Ansicht aus nordöstlicher Richtung



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 18



Hauseingangsbereich



Wohnzimmer Erdgeschoss



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 18



Küche Erdgeschoss



WC Erdgeschoss

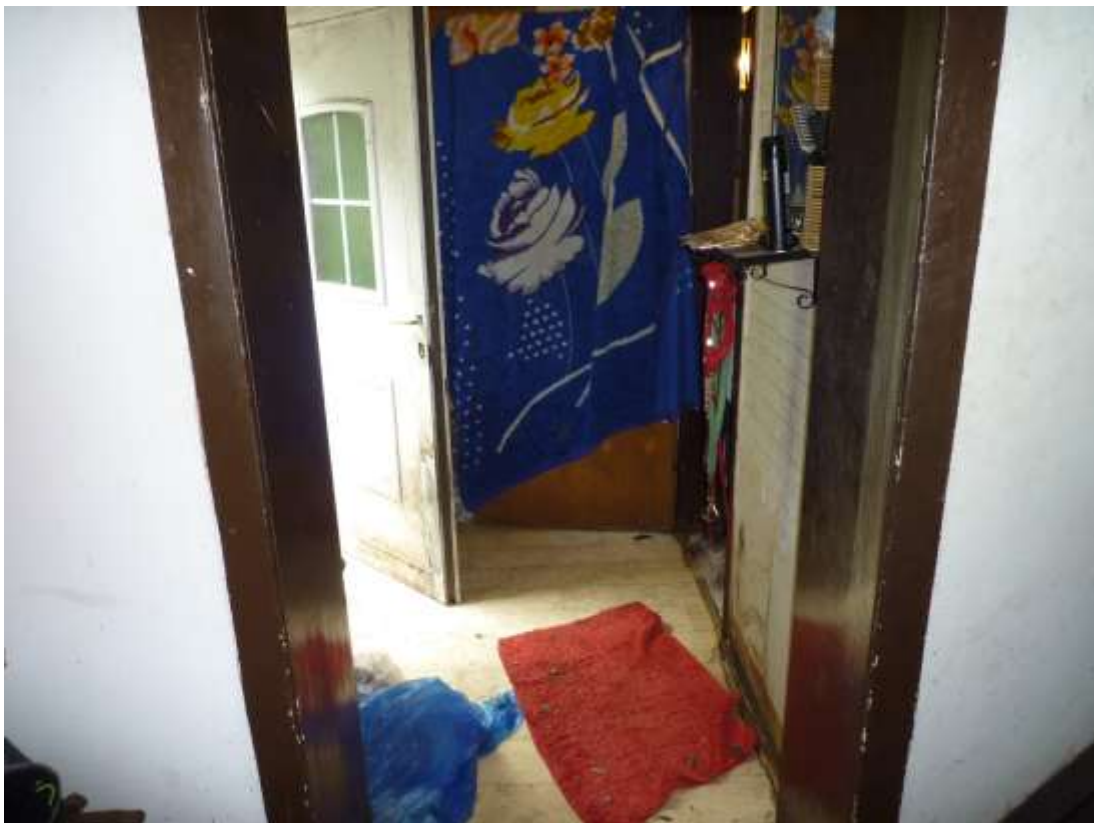


## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 18



Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 18



Geschosstreppe EG / DG



Flur Dachgeschoss

## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 6 von 18



Wohnzimmer Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 7 von 18



Küche Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 8 von 18



Badezimmer Dachgeschoss



Zustand Hauseingangstür

## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 9 von 18



Stromverteilung im Flur Dachgeschoss



Zustand Fenster (Beispiel)

## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 10 von 18



Zustand Innentüren (Beispiel)



Zustand Terrassentür / die Tür lehnt nur am Rahmen (nicht mehr fest verbaut)

## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 11 von 18



Zustand Terrassentür / die Tür lehnt nur an den Rahmen (nicht mehr fest verbaut)



Zustand Fenster Erdgeschoss (Beispiel)

## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 12 von 18



Zustand Ölheizung / die Funktion wird als eingeschränkt eingestuft



Kellertreppe

## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 13 von 18



Kellerraum / Hauswasserversorgung



Öltank in einem kleinen Schuppen am Wohnhaus

## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 14 von 18



improvisierte Öltanks in einem kleinen Schuppen am Wohnhaus / rechtliche Zulassung ist fraglich



Nebengebäude (derzeit als Hühnerstall genutzt) / stehend auf den beiden Flurstücken 34/2 und 34/1



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 15 von 18



Garten



Garten



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 16 von 18



Rückansicht Schuppen vom Garten aus / stehend auf den Flurstücken 34/2 und 48/1



Frontansicht Schuppen vom Flurstück 48/1 (Nachgrundstück) aus



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 17 von 18



Zufahrt zum Bewertungsobjekt / Dienstbarkeit / Nachbargrundstück Flurstück 48/1



Bahnschienen entlang des Bewertungsgrundstücks an der östlichen Grundstücksseite



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 18 von 18



Zufahrt zum Bewertungsobjekt / Dienstbarkeit / Nachbargrundstück Flurstück 34/1



Zufahrt zum Bewertungsobjekt / Dienstbarkeit / Nachbargrundstück Flurstück 34/1 / Zaun als Einfriedung linksseitig



## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



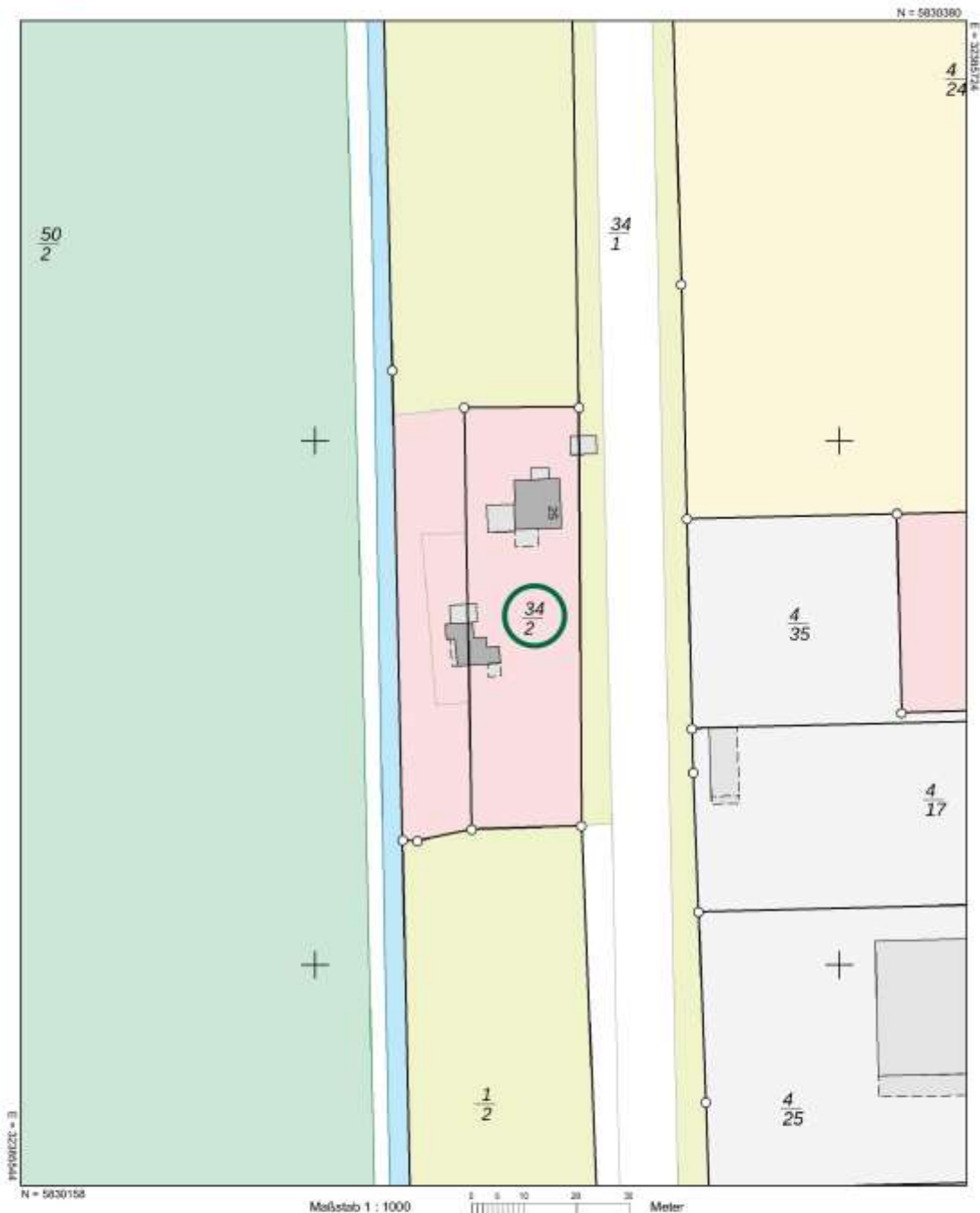
**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Geeste  
Gemarkung: Geeste  
Flur: 26 Flurstück: 34 / 2

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am: 20.04.2025



**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Meppen - Stand: 16.04.2025  
Obergerichtsstraße 18  
49716 Meppen

**Bereitgestellt durch:**



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

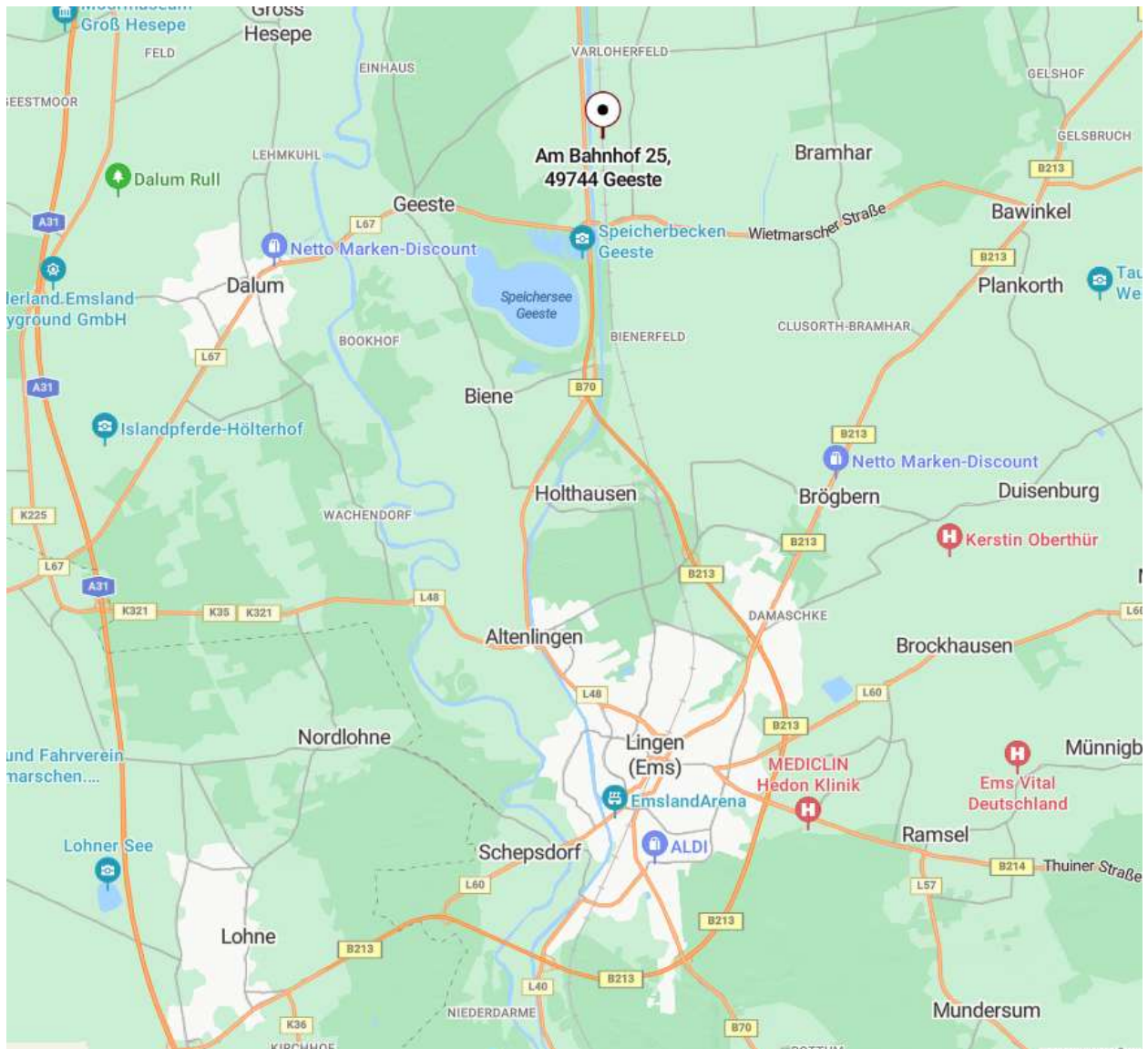
Zeichen: 20250420\_101493

Bei einer Verwertung für nichteigene 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 3: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

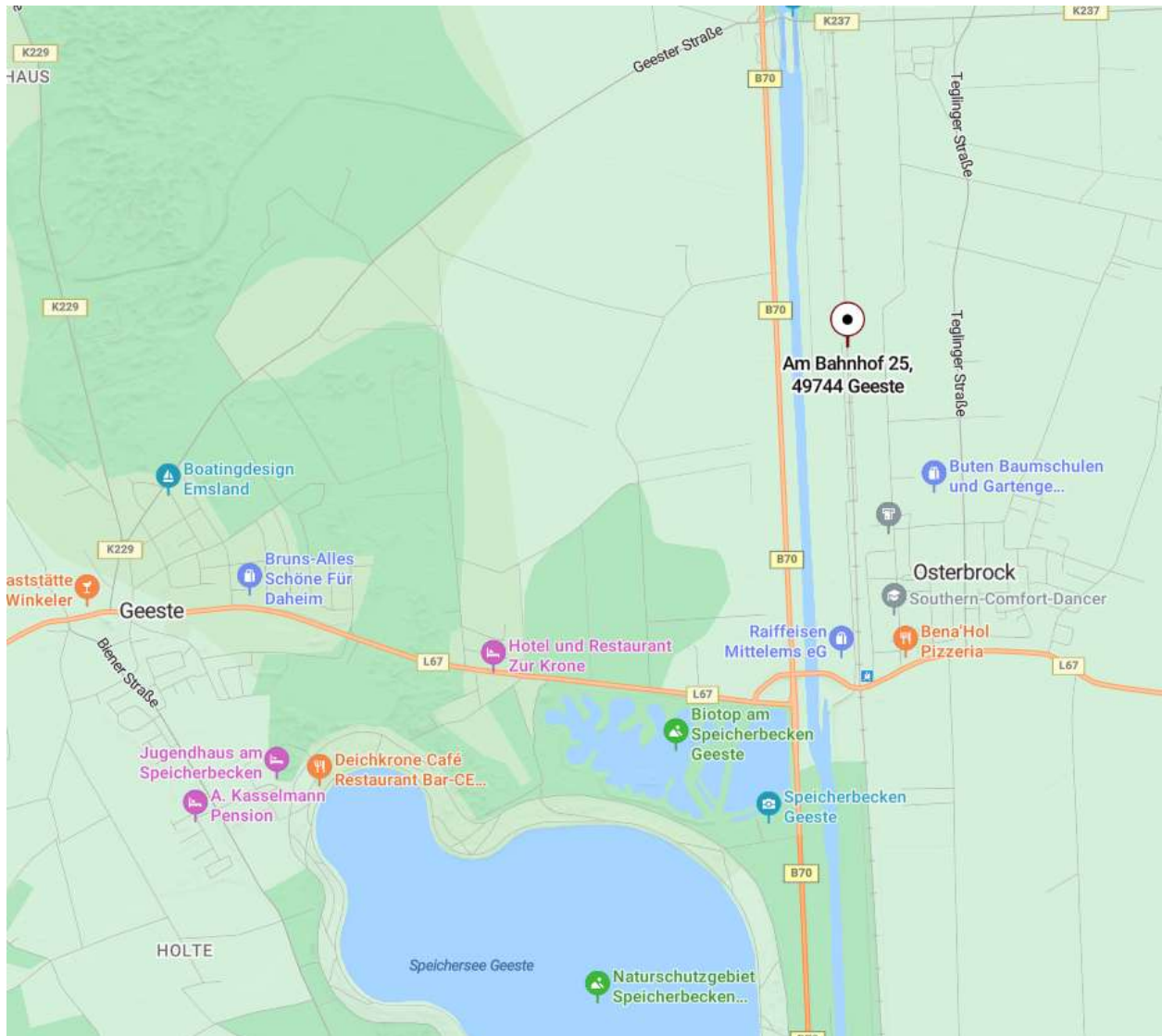


Quelle: Übersichtskarte bing maps



# Anlage 4: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan bing maps



## Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 2



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 08.08.2025)

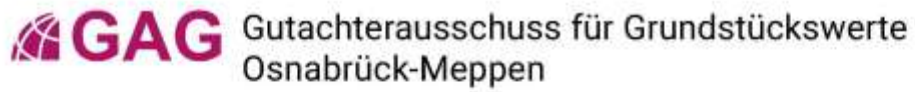
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Am Bahnhof 25, 49744 Geeste - Osterbrock  
Gemarkung: 3113 (Geeste), Flur: 26, Flurstück: 34/2



## Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2



### Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone:** 07500100  
**Teilmarkt:** Bauland  
**Bodenrichtwert:** 21 €/m<sup>2</sup>  
**Entwicklungszustand:** Baureifes Land  
**Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:** Beitragsfrei  
**Art der Nutzung:** Wohnbaufläche (Außenbereich)  
**Grundstücksfläche:** 1.500 m<sup>2</sup>

Veröffentlicht am: 01.03.2025



## Anlage 6: Auszüge aus der Bewilligung / Erstkaufvertrag

Seite 1 von 4

25

140402  
Le 022/10046 Geeste

Urkundenrolle Nr. 43/2004



Amtsgericht Meppen Grundbuchamt	
Eing.: - 7. Juni 2004	
8 Uhr	20 Minuten
Anl. .... DM Kosten	

### Verhandelt

zu Oldenburg, am 23. Februar 2004

Vor dem unterzeichneten Notar

## Josef Arens

mit dem Amtssitz in Oldenburg (Oldb.)



## Anlage 6: Auszüge aus der Bewilligung / Erstkaufvertrag

Seite 2 von 4

Seite 7

### § 9

#### Besondere Vereinbarungen

1. Der Käufer verpflichtet sich, auf das angrenzende Bahngelände weder Abwasser noch Oberflächenwasser abzuleiten.
2. Der Käufer verpflichtet sich, bei Bauarbeiten in der Nähe der Oberleitungsanlagen die erforderlichen Schutzabstände gemäß VDE-Bestimmungen 0115 einzuhalten. Sollten Bauarbeiten in der Nähe der Oberleitungsanlagen vorgenommen werden, verpflichtet sich der Käufer, vorher die DB Netz AG, NL Nord, Streckenmanagement Osnabrück, N-N-B 5, Tel.: 0541/9151555, Fax: 0541/9151526, zu beteiligen.
3. Die DB Netz AG gestattet dem Käufer dauernd und unentgeltlich das Befahren des Weges entlang der Strecke 2931 von Bahn-km 249,600 bis Bahn-km 250,150 zum Kaufgrundstück. Die Benutzung des Weges erfolgt auf eigene Gefahr. Der Käufer verpflichtet sich im Gegenzug zur Instandhaltung des Weges; eine Verbesserung des Zustandes des Weges ist nicht geschuldet. Der Käufer verpflichtet sich, mit der DB Netz AG, vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Museumstrasse 39, 22765 Hamburg, Ansprechpartnerin: Frau von Thun, Tel.: 040/39182014, spätestens vier Wochen nach Besitzübergang einen Gestattungsvertrag über die Nutzung des Bahngeländes abzuschließen. Die DB Services Immobilien GmbH in Hamburg wird für die Verwaltungstätigkeit des Abschlusses des Gestattungsvertrages Verwaltungskosten in Rechnung stellen; diese Kosten trägt der Käufer.

Der Käufer verpflichtet sich, die vorhandenen Oberleitungsmasten Nr. 249/19, 249/21, 249/23, 249/25, 249/27, 259/29, 249/31, 250/1, 250/3, 250/5 sowie den Eisenbahnbetrieb durch die Nutzung des vorhandenen Weges der DB Netz AG nicht zu beeinträchtigen und haftet für alle Schäden, die durch den Käufer oder durch sonstige auf Veranlassung des Käufers hin tätige Personen (Familienangehörige, Besucher, Lieferanten) verursacht werden.



## Anlage 6: Auszüge aus der Bewilligung / Erstkaufvertrag

Seite 3 von 4

### § 11

#### Immissionsduldung des Kaufgegenstandes

1. Der Käufer hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektrosmog, elektrischer Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen auf den Kaufgegenstand einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Der Käufer verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach §§ 1004 i.V.m. 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.
2. Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen** zugunsten des Verkäufers die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstandes:

„Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Kaufgegenstand erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden“.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an ranggleicher Stelle mit allen übrigen aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.



## Anlage 6: Auszüge aus der Bewilligung / Erstkaufvertrag

Seite 4 von 4

### § 12

#### Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte

1. Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter - insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas-, und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) berührt wird, für die der Verkäufer oder ein mit ihm nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen - zur Sicherung von Rechten bei Veräußerung verpflichtet ist, wird der Käufer auf seine Kosten auf Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragschluss.
2. Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers, seiner Tochterunternehmen oder der Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen.
3. Der Käufer trägt sämtliche Kosten einer erforderlichen Verlegung oder Änderung der o.g. Einrichtungen, soweit er sie auch veranlasst hat.

### § 13

#### Einfriedung des Kaufgegenstandes

1. Der Käufer ist darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass das Betreten des Bahngeländes durch Unbefugte nicht gestattet ist. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand auf allen Seiten, die dem Betriebsgelände des Verkäufers oder eines mit ihm nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens zugewandt sind, im Einvernehmen mit der DB Netz AG mit einer Einfriedung zu versehen, diese dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten, auch wiederkehrend laufend auszubessern und - wenn erforderlich - zu erneuern. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der Käufer. Die Einfriedung muß in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände des Verkäufers und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Im Verzugsfalle ist

Seite 10

32

der Verkäufer berechtigt, die Einfriedung auf Kosten des Käufers zu errichten und auch instand zu setzen.

