

Sachverständigenbüro Günter Berends

Von der Landwirtschaftskammer
Niedersachsen

**öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger**

für das Sachgebiet:

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Alte Piccardie 1, 49828 Osterwald

Telefon: 05946/990755

Telefax: 05946/990756

Mobil: 0171/2700006

www.gutachter-berends.de



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

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

Zertifizierungsstelle: SVG Euro-Zert GmbH

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

Zertifizierungsnummer: ZN-2015-10-20-0486

Gültig bis Oktober 2030 Certified Expert

verbandsgeprüfter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

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

Zweigstelle:

Bentheimer Str. 17, 48529 Nordhorn

Telefon: 05921/7272333

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025

für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie
mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück in 49733
Haren, Husberg 2**



Verkehrswert (Marktwert): 486.300,00 Euro (unbelastet)

in Worten: vierhundertsechszigtausenddreihundert Euro (unbelastet)

Verkehrswert (Marktwert): 463.200,00 Euro (belastet mit Leitungsrechten)

in Worten: vierhundertdreiundsechzigtausendzweihundert Euro (belastet mit Leitungsrechten)

Az. des Gerichts:

27 K 13/24

Ausfertigung Nr. elektronische Akte

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung zu diesem Gutachten	4
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber	4
2.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	4
2.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
4.2	Gebäude Einfamilienhaus (Gebäudeplan Nr. 1)	11
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
4.2.5	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes	12
4.3	Wohn- und Wirtschaftgebäude (Gebäudeplan Nr. 2)	13
4.4	eh. Schweinestall (Gebäudeplan Nr. 3)	13
4.5	Hühnerstall (Gebäudeplan Nr. 4)	13
4.6	Schweinestall (Gebäudeplan Nr. 5)	13
4.7	Scheune / Schleppergarage (Gebäudeplan Nr. 6)	14
4.8	Scheune mit Garage (Gebäudeplan Nr. 7)	14
4.9	Remisen / Schuppen (Gebäudeplan Nr. 8 + 9)	14
4.10	Öllager (Gebäudeplan Nr. 10)	14
4.11	Außenanlagen	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts der baulichen Anlagen	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.3	Sachwertermittlung	15
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
5.3.3	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	18
6	Sachwertberechnung	26
7	Ermittlung des Bodenwerts	28
7.1	Grundstücksdaten	28
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	28
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	28



7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	29
7.2.2	Zu dem herangezogenen Verfahren	29
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	29
8	Bodenwertermittlung Teilgrundstück Gebäude- und Freifläche	30
9	Ermittlung der Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen.....	31
9.1	Vergleichswertermittlung	31
9.1.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
9.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	32
10	Bodenwertermittlung Teilgrundstück Ackerland	33
10.1	Bodenwertermittlung auf Basis mehrerer Vergleiche	33
11	Bodenwertermittlung Teilgrundstück Gehölz	40
12	Bodenwertermittlung Teilgrundstück Grünland.....	41
13	Zusammenstellung der einzelnen Teilbereiche	42
14	Leitungsrechte / Schutzstreifen.....	43
15	Leitungsrechte.....	45
16	Verkehrswertermittlung	45
17	Verkehrswert	46
18	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	48
18.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
18.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	48
19	Verzeichnis der Anlagen	49



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 Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden

Objektadresse: Husberg 2, 49733 Haren

Grundbuchangaben: Grundbuch von Haren, Blatt 8959, lfd.-Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Haren, Flur 29, Flurstück 64, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Verkehrsfläche, Husberg 2, Größe 41.763 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Meppen
Zwangsversteigerungsgericht
Obergerichtsstraße 20
49716 Meppen
Auftrag vom 26.05.2025
(Auftragseingang 30.05.2025)

2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner: nicht zur Veröffentlichung vorgesehen

Gläubiger: Heiner Brinkhege Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Oeseder Straße 8, 49124 Georgsmarienhütte

2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meppen vom 26.05.2025 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 20.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 20.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)



Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 20.11.2025 um 10:30 Uhr statt. Der Ehemann der Eigentümerin wurde angetroffen, es konnte jedoch keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen durchgeführt werden, da der Mieter nicht vor Ort gewesen ist. Es wurde daraufhin auftragsgemäß eine Außenbesichtigung mit Aufmaß der Gebäude durchgeführt.
Besichtigungsverhältnisse am Ortstermin:	sonnig, 2 Grad Außentemperatur
Teilnehmer am Ortstermin:	Beginn: 10:30 Uhr Ende: 12:30 Uhr Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger, Mitarbeiterin Frau Heike Böker und der Ehemann der Eigentümerin bis 11:30 Uhr
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">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.05.2025. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2.500;• Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten;• Stadtplan;• Übersichtskarte;• Auskunft aus dem Altlastenkataster;• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis;• Auskunft bezüglich vorheriger Eigentümer für die Beschaffung einer eventuell vorhandenen Bauakte;• Auskünfte zu den eingetragenen Dienstbarkeiten / Leitungsrechten / aktuellen Baumaßnahmen (Leitungsbau).
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterin Frau Heike Böker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Einholung der restlichen, erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden;• teilweise Beschaffung der restlichen, erforderlichen Unterlagen;• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung;• Übernahme in Reinschrift. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



2.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zusatzangaben gemäß Auftrag des Amtsgerichtes 27 K 13/24

Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
Zur Zeit des Wertermittlungsstichtages war das Wohnhaus nebst einiger Nebengebäude sowie einer angrenzenden Weidefläche vermietet, das vorher genannte Mietverhältnis umfasst nicht die Scheune und zwei Wagenremisen (laut Mietvertrag), Der Beginn des Mietverhältnisses war laut Mietvertrag der 01.07.2016. Der Mietvertrag wurde dem Auftraggeber mit gesondertem Schreiben übermittelt, eventuell weitere vorhandene Mietverhältnisse, die Scheune und die zwei Wagenremisen betreffend, sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auch eventuell vorhandene schriftliche Pachtverträge, die landwirtschaftlichen Flächen betreffend, liegen dem Sachverständigen nicht vor. (Laut Aussage des Ehemannes der Eigentümer ist die Ackerfläche mündlich, jährlich verpachtet.)
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
es ist kein Wohn/Teileigentum vorhanden, zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war ein Verwalter nicht bestellt,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
It. Auskunft der Stadt Haren (Ems) 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 von außen keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen erkennbar, ob sich innerhalb der Gebäude Maschinen oder Betriebseinrichtungen befinden kann seitens des Sachverständigen aufgrund fehlender Innenbesichtigung der baulichen Anlagen keine Angabe gemacht werden,
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
nicht bekannt, aufgrund fehlender Innenbesichtigung,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
It. Auskunft des Landkreises Emsland, Fachbereich Umwelt, ist die vorhandene Kleinkläranlage nicht mehr zulässig, die Erneuerung der Kleinkläranlage wurde in dieser Bewertung mit den zu erwartenden Kosten berücksichtigt (siehe besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale),
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor,
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.
It. Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt, vom 04.06.2025 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 dem Sachverständigen nicht vor. Aufgrund des Alters der Gebäude (teilweise aus den Vorkriegsjahren) war keine Bauakte bei der zuständigen Behörde auffindbar. Es wird zum Zeitpunkt der Erstellung von einer rechtlichen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen. Eine verbindliche Bauvoranfrage wurde seitens des Sachverständigen nicht gestellt.



3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
 Kreis: Emsland
 Ort und Einwohnerzahl: Haren ca. 24.452 Einwohner
 (lt. www.statistikportal.de)

überörtliche Anbindungen / Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover
 ca. 248 km entfernt

Bundesstraße:
 B 408

Landstraße:
 L 48

Kreisstraßen:
 K 202, K 220, K 225, K 236, K 249

Autobahnzufahrt:
 A 31 Haren

Bahnhof:
 Bahnhof mit Personenbeförderung ist in Haren
 vorhanden

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: ländliche Lage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in
 Haren vorhanden, Schulen und Kindergärten sind in
 Haren vorhanden, Stadtverwaltung ist in Haren vorhan-
 den

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

Beeinträchtigungen: nicht bekannt

Topographie: insgesamt augenscheinlich eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
 Flur: Flurstücksnummer: Größe:
 29 64 41.763 m²
 Zuschnitt: siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in
 den Anlagen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Straßenausbau, Zuwegung: Zufahrt über die östlich gelegene öffentliche, befestig-
 te Zuwegung / der auf dem Flurstücks- und Eigen-
 tumsnachweis angegebene, an der westlichen Seite
 auf dem Lageplan verzeichnete Weg (ehemalige
 Zuwegung) ist nicht mehr vorhanden (nunmehr dem
 Ackerland gehörig)



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kleinkläranlage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nicht bekannt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vorausgesetzt); keine Grundwasserschäden erkennbar (eine Untersuchung des Grundwassers wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt)
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt, vom 04.06.2025 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 30.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 2 des Grundbuchs von Haren, Blatt 8959 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung: - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Ferngasdoppelleitung, Nutzungsbeschränkung) für die Open Grid Europe GmbH, Essen. Gemäß Bewilligung vom 01.03.1974 eingetragen am 10.10.1974 und unter Neufassung umgeschrieben am 03.04.2018. Bemerkung: Die vorher genannte Dienstbarkeit schränkt die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche zusätzlich nicht wesentlich ein und wird daher in dieser Bewertung nicht weiter berücksichtigt. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 8 des Grundbuchs von Haren, Blatt 8959 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung: - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betreiben einer Höchstspannungskabelanlage, Bebauungsbeschränkung) für die Amprion GmbH, Dortmund, Register: AG Dortmund HRB 15940. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 16.08.2023 (URNr. 647/2023, Notar Peter Bartels, Meppen) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 9 und 10 eingetragen am 07.11.2023.
---------------------------------------	---



Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 9 des Grundbuchs von Haren, Blatt 8959 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betreiben einer Höchstspannungskabelanlage, Bebauungsbeschränkung) für die Amprion Offshore GmbH, Dortmund, Register: AG Dortmund HRB 31481. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 16.08.2023 (URNr. 648/2023, Notar Peter Bartels, Meppen) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 8 und 10 eingetragen am 07.11.2023.

Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 10 des Grundbuchs von Haren, Blatt 8959 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betreiben einer Höchstspannungskabelanlage, Bebauungsbeschränkung) für die Amprion Offshore GmbH, Dortmund, Register: AG Dortmund HRB 31481. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 16.08.2023 (URNr. 649/2023, Notar Peter Bartels, Meppen) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 8 und 9 eingetragen am 07.11.2023.

Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 11 des Grundbuchs von Haren, Blatt 8959 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 13/24). Ingetragen am 30.09.2024.

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 02.06.2025 bestehen keine Baulasten.

Denkmalschutz:

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



3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan teilweise als W ASB = Wohnbaufläche im Außenbereich und teilweise als Landwirtschaftsfläche dargestellt. (lt. Flächennutzungsplan der Stadt Haren)
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 dem Sachverständigen nicht vor. Aufgrund des Alters der Gebäude (teilweise aus den Vorkriegsjahren) war keine Bauakte bei der zuständigen Behörde auffindbar. Es wird zum Zeitpunkt der Erstellung 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

Zur Zeit des Wertermittlungsstichtages war das Wohnhaus nebst einiger Nebengebäude sowie einer angrenzenden Weidefläche vermietet, das vorher genannte Mietverhältnis umfasst nicht die Scheune und zwei Wagenremisen (laut Mietvertrag), Der Beginn des Mietverhältnisses war laut Mietvertrag der 01.07.2016. Der Mietvertrag wurde dem Auftraggeber mit gesondertem Schreiben übermittelt, eventuell weitere vorhandene Mietverhältnisse, die Scheune und die zwei Wagenremisen betreffend, sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auch eventuell vorhandene schriftliche Pachtverträge, die landwirtschaftlichen Flächen betreffend, liegen dem Sachverständigen nicht vor. (Laut Aussage des Ehemannes der Eigentümerin ist die Ackerfläche mündlich, jährlich verpachtet.)

An der Adresse des Bewertungsgrundstücks war laut Auskunft der Stadt Haren zum Wertermittlungsstichtag 1 erwachsene Person (der Mieter des vorliegenden Mietvertrages) 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.

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 teilweise 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 Bitumendacheindeckung der beiden Schuppen / Remisen (Gebäudeplan Nr. 8 + 9), separate Entsorgung notwendig.

4.2 Gebäude Einfamilienhaus (Gebäudeplan Nr. 1)

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; nicht unterkellert (vorausgesetzt), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss (vorausgesetzt)
Baujahr:	Laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin wurde das Wohnhaus ca. im Jahr 1930 errichtet.
Bruttogrundfläche:	ca. 157,17 m ² (lt. Aufmaß)
Modernisierung:	insgesamt nicht wesentlich modernisiert (vorausgesetzt)
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 (vorausgesetzt)
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Aufteilung des Wohnhauses ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decke, Treppe, Dach, Fenster)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv (vorausgesetzt)
Geschossdecke:	Holzdecke (baujahrestypisch vorausgesetzt)
Geschosstreppe:	Holz (baujahrestypisch vorausgesetzt)



Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Fenster:	teilweise Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

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

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Material der wasserführenden Leitungen nicht bekannt, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Abwasserinstallation:	Kleinkläranlage, laut Auskunft des Landkreises Emsland muss die Kleinkläranlage komplett erneuert werden, die Erneuerung der Kleinkläranlage wurde bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Heizung:	Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher (lt. Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin ca. aus dem Jahr 2020)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fenster- / Türlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (vorausgesetzt)

4.2.5 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

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



4.3 Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Gebäudeplan Nr. 2)

Laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin ist das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ca. im Jahr 1910 errichtet worden. Ein Teil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes ist laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin zu Wohnraum ausgebaut. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann keine Angabe zu der dort vorhandenen Raumaufteilung / Innenausstattung seitens des Sachverständigen getroffen werden.

Grundfläche: ca. 402,41 m² (laut Aufmaß)

Ausstattung: Außenansicht Klinkermauerwerk, Satteldach, Dacheindeckung Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit augenscheinlich ersichtlich), teilweise manuelle Rollläden vorhanden, teilweisen Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, teilweise Stallfenster, Holztüren, Holzflügeltore, Seiteneingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Mehrfachverglasung

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes ist nach äußerem Anschein im Wesentlichen bereits überschritten, daher wird in dieser Bewertung lediglich ein Restwert angesetzt, wie es den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

4.4 ehemaliger Schweinestall (Gebäudeplan Nr. 3)

Baujahr: ca. 1910 (laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin)

Von dem ehemaligen Schweinestall sind nur noch Mauerwerksreste (Ruine) vorhanden, daher werden für dieses Gebäude Entsorgungskosten in dieser Bewertung berücksichtigt (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

4.5 Hühnerstall (Gebäudeplan Nr. 4)

Baujahr: ca. 1910 (laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin)

Bruttogrundfläche: ca. 41,84 m² (laut Aufmaß)

Ausstattung: Außenansicht Klinkermauerwerk, Dacheindeckung Tondachziegel, Holztüren, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (soweit augenscheinlich ersichtlich), Giebel teilweise mit Holz verkleidet, Stallfenster mit Einfachverglasung

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes ist nach äußerem Anschein im Wesentlichen bereits überschritten, daher wird in dieser Bewertung lediglich ein Restwert angesetzt, wie es den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

4.6 Schweinestall (Gebäudeplan Nr. 5)

Baujahr: ca. 1970 (laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin)

Bruttogrundfläche: ca. 141,15 m² (laut Aufmaß)

Ausstattung: Außenansicht Klinkermauerwerk, Dachform Satteldach, Dacheindeckung Trapezbleche, Eingangstür aus Holz, Stallfenster mit Einfachverglasung, keine Dachrinnen und Regenwasserfallrohre vorhanden

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

Das Bewertungsobjekt befindet sich von außen in einem altersbedingten Zustand, es sind Instandhaltungsarbeiten zu erledigen (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), zu dem Inneren des Gebäudes kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Angabe gemacht werden.



4.7 Scheune / Schleppergarage (Gebäudeplan Nr. 6)

Baujahr: ca. 1970 (laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin / vorausgesetzt)

Bruttogrundfläche: ca. 112,72 m² (laut Aufmaß)

Ausstattung: Außenansicht Klinkermauerwerk, Dachform Schrägdach, Dacheindeckung Trapezbleche, Eingangstüren / -tore aus Holz, Stallfenster mit Einfachverglasung, keine Dachrinnen und Regenwasserfallrohre vorhanden

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

Das Bewertungsobjekt befindet sich von außen in einem altersbedingten Zustand, es sind Instandhaltungsarbeiten zu erledigen (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), zu dem Inneren des Gebäudes kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Angabe gemacht werden.

4.8 Scheune mit Garage (Gebäudeplan Nr. 7)

Baujahr: ca. 1956 (laut Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin / vorausgesetzt)

Bruttogrundfläche Garage: ca. 21,39 m² (laut Aufmaß)

Bruttogrundfläche Scheune: ca. 88,94 m² (lt. Aufmaß)

Bruttogrundfläche gesamt: ca. 110,33 m²

Ausstattung Garage: Außenansicht Klinkermauerwerk, Dachform Flachdach, Dacheindeckung Bitumendachbahnen, Flügeltor aus Holz, Fenster mit Einfachverglasung, keine Dachrinnen und Regenwasserfallrohre vorhanden, Stahlbetondecke

Ausstattung Scheune: Außenansicht teilweise Klinkermauerwerk und teilweise Holz, Dachform Satteldach, Dacheindeckung Tondachziegel), Flügeltore aus Holz, teilweise Dachrinne und Regenwasserfallrohr vorhanden

Allgemeinbeurteilung / Zustand des Gebäudes:

Das Bewertungsobjekt befindet sich von außen in einem altersbedingten Zustand, es sind Instandhaltungsarbeiten zu erledigen (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), zu dem Inneren des Gebäudes kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Angabe gemacht werden.

4.9 Remisen / Schuppen (Gebäudeplan Nr. 8 + 9)

Die Remisen / Schuppen sind in einem baufälligen, abbruchreifen Zustand, daher werden für diese Gebäude Entsorgungskosten in dieser Bewertung berücksichtigt (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

4.10 Öllager (Gebäudeplan Nr. 10)

Baujahr: ca. 1970 (lt. Auskunft des Ehemannes der Eigentümerin)

Bruttogrundfläche: ca. 15,65 m² (lt. Aufmaß)

Das Gebäude „Öllager“ hat seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach äußerem Anschein im Wesentlichen bereits überschritten und stellt auch aufgrund des baulichen Zustandes keinen wesentlichen Wert mehr dar. Daher wird das Gebäude in dieser Bewertung als wertneutral angesehen und nicht weiter berücksichtigt.

4.11 Außenanlagen

Versorgungsanlagen (Strom und Wasser) von der Gebäudeaußenwand bis an das öffentliche Netz (vorausgesetzt), Gartenanlage und Pflanzungen, Kleinkläranlage (muss erneuert werden), Öllager, Hof- und Wegebefestigung (soweit vorhanden)



5 Ermittlung des Verkehrswerts der baulichen Anlagen

§194 Verkehrswert (BauGB)

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

Bemerkung:

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

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Gebäude / Gebäudeteile auf dem Resthof in 49733 Haren, Husberg 2, zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haren	8959	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haren	29	64	41.763 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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



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

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

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

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

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

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

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



Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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



Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

5.3.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Bemerkung:

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Gebäudeplan Nr. 2) sowie der Hühnerstall (Gebäudeplan Nr. 4) haben ihre wirtschaftliche Restnutzungsdauer insgesamt bereits im Wesentlichen überschritten und stellen keinen wesentlichen Wert mehr dar. Daher wird in dieser Wertermittlung für die vorher genannten Gebäude ein Restwert in Höhe von 8.000,00 Euro für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie 900,00 Euro für den Hühnerstall unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach sachverständigem Ermessen für diese Bewertung angesetzt.

Der ehemalige Schweinestall (Gebäudeplan Nr. 3) sowie die Schuppen / Remisen (Gebäudeplan Nrn. 8+9) haben ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits überschritten und stellen keinen Wert mehr dar. Daher werden für die vorher genannten Gebäude / Gebäudeteile Entsorgungskosten in dieser Bewertung berücksichtigt (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

Das Gebäude „Öllager“ hat seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach äußerem Anschein im Wesentlichen bereits überschritten und stellt auch aufgrund des baulichen Zustandes keinen wesentlichen Wert mehr dar. Daher wird das Gebäude in dieser Bewertung als wertneutral angesehen und nicht weiter berücksichtigt.



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Gebäudeplan Nr. 1)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,1	0,9			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,8	0,2		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	12,6 %	66,3 %	21,1 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus (Gebäudeplan Nr. 1)

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	12,6	99,54
2	875,00	66,3	580,13
3	1.005,00	21,1	212,06
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			891,73
gewogener Standard =			2,1

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 891,73 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Bauweise × 0,94
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 838,23 €/m² BGF
rd. 838,00 €/m² BGF



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Schweinestall (Gebäudeplan Nr. 5)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		250,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Gebäudegröße BGF	×	1,24
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Bauweise	×	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	<u>248,00 €/m² BGF</u>



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheune / Schleppergarage (Gebäudeplan Nr. 6)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		250,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Gebäudegröße BGF	×	1,25
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Bauweise	×	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	<u>250,00 €/m² BGF</u>



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune mit Garage (Gebäudeplan Nr. 7)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Gebäudegröße BGF	×	1,25
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Bauweise	×	0,70
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	214,38 €/m ² BGF
	rd.	<u>214,00 €/m² BGF</u>

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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



Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (119.463,16 €)	3.583,89 €
Summe	3.583,89 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus (Gebäudeplan Nr. 1)

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,1 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Ermittlung der GND für das Gebäude: Schweinestall (Gebäudeplan Nr. 5)

Die GND für das Gebäude Schweinestall beträgt nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauausführung 40 Jahre.

Ermittlung der GND für das Gebäude: Scheune / Schleppergarage (Gebäudeplan Nr. 6)

Die GND für das Gebäude Scheune / Schleppergarage beträgt nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauausführung 40 Jahre.

Ermittlung der GND für das Gebäude: Scheune mit Garage (Gebäudeplan Nr. 7)

Die GND für das Gebäude Scheune mit Garage beträgt nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauausführung 40 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (Gebäudeplan Nr. 1)

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1930 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1930 = 95 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 95 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schweinestall (Gebäudeplan Nr. 5)

Aufgrund des am Ortstermin tatsächlich vorgefundenen baulichen Zustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen auf 14 Jahre für diese Bewertung angesetzt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune / Schleppergarage (Gebäudeplan Nr. 6)

Aufgrund des am Ortstermin tatsächlich vorgefundenen baulichen Zustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen auf 14 Jahre für diese Bewertung angesetzt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune mit Garage (Gebäudeplan Nr. 7)

Aufgrund des am Ortstermin tatsächlich vorgefundenen baulichen Zustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen auf 14 Jahre für diese Bewertung angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
- Entsorgung der Schuppen / Remisen sowie des ehemaligen Schweinestalles /Gebäudeplan Nrn. 3 + 8 + 9	-18.600,00 €
- notwendige Instandhaltungsarbeiten an den baulichen Anlagen	
- Grundstücksräumung, Beseitigen des vorhandenen Unrates / Wildwuchses, Herstellen eines ordnungsgemäßen Zustandes	
- Sonstiges	
- Erneuerung der Kleinkläranlage	-10.000,00 €
- Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	-15.000,00 €
Summe	-43.600,00 €

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



6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Wohn- und Wirtschaftsgebäude / pauschaler Wertansatz	Hühnerstall / pauschaler Wertansatz
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	838,00 €/m ² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	157,17 m ²	402,41 m ²	41,84 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	131.708,46 €		
Baupreisindex (BPI) 20.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	249.719,24 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	249.719,24 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre		
• prozentual		78,79 %		
• Faktor	x	0,2121		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	52.965,45 €	8.000,00 €	900,00 €



Gebäudebezeichnung		Schweinestall	Scheune / Schleppergarage	Scheune mit Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	248,00 €/m ² BGF	250,00 €/m ² BGF	214,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	141,15 m ²	112,72 m ²	110,33 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	35.005,20 €	28.180,00 €	23.610,62 €
Baupreisindex (BPI) 20.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	66.369,86 €	53.429,28 €	44.765,74 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	66.369,86 €	53.429,28 €	44.765,74 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre	14 Jahre	14 Jahre
• prozentual		65,00 %	65,00 %	65,00 %
• Faktor	x	0,35	0,35	0,35
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	23.229,45 €	18.700,25 €	15.668,01 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		119.463,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.583,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	123.047,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert	=	123.047,05 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	86.132,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	43.600,00 €
Sachwert	=	42.532,94 €
	rd.	42.500,00 €

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Bodenwert für das Grundstück Gemarkung Haren, Flur 29, Flurstück 64 zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haren	8959	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haren	29	64	41.763 m ²

Grundlage / Vorbemerkung zur Wertermittlung

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

Bewertungsteilbereiche

Das Flurstück 64, der Flur 29, Gemarkung Haren wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Gebäude- und Freifläche	bebaut, Hofraum mit Gebäuden	4.852 m ²
Ackerland	unbebaut, Ackerland	32.724 m ²
Weg	unbebaut, eh. Zuwegung	386 m ²
Gehölz	unbebaut, Gehölz	280 m ²
Grünland	unbebaut, Grünland	3.521 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		41.763 m ²

Bemerkung:

Der auf dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis angegebene Weg ist nicht mehr vorhanden (nunmehr dem Ackerland zugehörig). Somit bilden die Teilgrundstücke Ackerland und Weg eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von insgesamt 33.110 m².

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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



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

7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

7.2.2 Zu dem herangezogenen Verfahren

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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



8 Bodenwertermittlung Gebäude- und Freifläche

Die Gebäude- und Freifläche hat eine Gesamtgröße von 4.852 m².

Der auf der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwert von 21 € / m² (07503400) / W ASB f1500 bezieht sich auf eine Wohnbaufläche mit einer Größe bis 1500 m². Eine Anpassung des Bodenrichtwertes bis 1.500 m² muss hier nicht durchgeführt werden. Die Wohnbaufläche (Gebäude- und Freifläche) ist gesamt mit einer Größe von 4.852 m² angegeben. Die restliche Wohnbaufläche im Außenbereich von 1.501 m² bis 4.852 m² wird für diese Berechnung unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einem Bodenwert von 10,70 Euro/m² (Bodenrichtwert Ackerland) für diese Berechnung angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts / Wohnbaufläche im Außenbereich lt. Bodenrichtwertkarte (1.500 m²)	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²) / Wohnbaufläche im Außenbereich lt. Bodenrichtwertkarte	21,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x 1.500 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 31.500,00 €
Ermittlung des Bodenwerts / restliche Wohnbaufläche im Außenbereich (1.501 m² - 4.852 m²)	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²) / weitere Wohnbaufläche im Außenbereich	10,70 €/m ²
Fläche (m ²)	x 3.352 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 35.866,40 €

Der **abgabenfreie Bodenwert der Gebäude- und Freifläche gesamt** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 **67.066,40 Euro**.



9 Ermittlung der Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen

Für die folgende Bewertung liegen dem Sachverständigen mehrere, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen vorselektierte, wertermittlungsstichtagsnahe realisierte **Kaufpreise** für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) mit Grundstücksmerkmalen vor, die mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend übereinstimmen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Basis, d. h. durch Anpassung der einzelnen Vergleichskaufpreise sowohl an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks.

Bodenrichtwert

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen veröffentlichte Bodenrichtwert für den Bereich **Haren (3103), Ackerland beträgt 10,70 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025. Da bei diesem Bodenrichtwert auch Flächen verschiedener Größen und verschiedener Grundstücksmerkmale, die nicht mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, mit einfließen, ist der Bodenrichtwert von 10,70 €/m² nur als Durchschnittswert **aller Kauffälle** anzusehen. Daher erfolgt die Berechnung des Bodenwertes €/m² Ackerland auf Grundlage tatsächlich gezahlter Kaufpreise unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Grundstücksmerkmale.

9.1 Vergleichswertermittlung

9.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



9.1.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 2021)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Bodenrichtwert

Der von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen veröffentlichte durchschnittliche Bodenrichtwert für Ackerland beträgt im Berichtsjahr 2025 10,70 €/m² für den Bereich Haren.

Bemerkung

Wertmindernde sowie wertsteigernde Abweichungen von den jeweiligen Vergleichsgrundstücken / den vorläufigen relativen abgabefreien Bodenwerten auf Vergleichsbasis werden entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorgenommen.

Bei Acker-/Grünlandflächen erfolgt die Anpassung z.B. aufgrund von evtl. vorhandener Staunässe/ fehlender Tiefgründigkeit der Böden, übermäßiger Anteil von Steinen im Oberboden sowie evtl. vorhandener Schattenwurf bzw. Wasserentzug durch angrenzende Bäume, Ertragsminderungen, Bewirtschaftungserschwernissen etc., wie es einer gewöhnlichen Acker- / Grünlandnutzung entspricht.



10 Bodenwertermittlung Teilgrundstück Ackerland

Bewertungsgrundstück:

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	20.11.2025
Fläche in m ²	33.110 m ²
Ackerzahlen	23, 26
Bodenart	Sand (S)
Gemarkung	Haren

10.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Vergleichsfläche Nr. 1

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	20.900 m ²
Ackerzahl	36
Bodenart	Moor / Sand (MoS)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	8,00 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m ² -Preis	8,00 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 2

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	38.800 m ²
Ackerzahl	31
Bodenart	Sand / Moor (SMo)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	9,00 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m ² -Preis	9,00 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 3

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	34.800 m ²
Ackerzahl	31
Bodenart	Sand / Moor (SMo)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	11,00 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m ² -Preis	11,00 €
Besonderheiten	--



Vergleichsfläche Nr. 4

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	21.800 m ²
Ackerzahl	30
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	10,70 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m ² -Preis	10,70 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 5

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	21.800 m ²
Ackerzahl	27
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	10,70 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m ² -Preis	10,70 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 6

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	29.000 m ²
Ackerzahl	25
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	11,50 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m ² -Preis	11,50 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 7

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	41.400 m ²
Ackerzahl	32
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	11,20 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	11,20 €
Besonderheiten	--



Vergleichsfläche Nr. 8

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	33.400 m ²
Ackerzahl	32
Bodenart	Sand / Moor (SMo)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	11,20 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	11,20 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 9

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	38.200 m ²
Ackerzahl	34
Bodenart	Sand / Moor (SMo)
Gemarkung	Oberlangen
Kaufpreis pro m ²	9,04 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	./ 9,30 x 10,50
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	10,21 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 10

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	24.000 m ²
Ackerzahl	keine Angabe
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	8,74 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	8,74 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 11

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	27.400 m ²
Ackerzahl	32
Bodenart	Sand / Moor (SMo)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	11,01 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	11,01 €
Besonderheiten	--



Vergleichsfläche Nr. 12

Zeitpunkt	2024
Fläche in m ²	23.000 m ²
Ackerzahl	29
Bodenart	Sand
Gemarkung	Oberlangen
Kaufpreis pro m ²	12,00 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	./ 9,30 x 10,50
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	13,55 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 13

Zeitpunkt	2025
Fläche in m ²	27.000 m ²
Ackerzahl	keine Angabe
Bodenart	Moor (Mo)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	10,00 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	10,00 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 14

Zeitpunkt	2025
Fläche in m ²	27.800 m ²
Ackerzahl	31
Bodenart	Sand / Moor (SMo)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	9,30 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	9,30 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 15

Zeitpunkt	2025
Fläche in m ²	30.900 m ²
Ackerzahl	26
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	9,00 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	9,00 €
Besonderheiten	--



Vergleichsfläche Nr. 16

Zeitpunkt	2025
Fläche in m ²	41.900 m ²
Ackerzahl	37
Bodenart	Moor (Mo)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	9,00 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	9,00 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 17

Zeitpunkt	2025
Fläche in m ²	22.900 m ²
Ackerzahl	23
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	10,80 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	10,80 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 18

Zeitpunkt	2025
Fläche in m ²	30.300 m ²
Ackerzahl	25
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	13,40 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	13,40 €
Besonderheiten	--

Vergleichsfläche Nr. 19

Zeitpunkt	2025
Fläche in m ²	28.100 m ²
Ackerzahl	27
Bodenart	Sand / Moor (SMo)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m ²	12,10 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	12,10 €
Besonderheiten	--



Vergleichsfläche Nr. 20

Zeitpunkt	2025
Fläche in m ²	23.300 m ²
Ackerzahl	32
Bodenart	Sand
Gemarkung	Niederlangen
Kaufpreis pro m ²	11,40 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	./ 10,00 x 10,70
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m ² -Preis	12,20 €
Besonderheiten	--

Zusammenstellung der Vergleichskaufpreise €/m²:

Bezeichnung	angepasster m ² -Preis	Aussonderung
Vergleichsfläche Nr. 1	8,00 €	
Vergleichsfläche Nr. 2	9,00 €	
Vergleichsfläche Nr. 3	11,00 €	
Vergleichsfläche Nr. 4	10,70 €	
Vergleichsfläche Nr. 5	10,70 €	
Vergleichsfläche Nr. 6	11,50 €	
Vergleichsfläche Nr. 7	11,20 €	
Vergleichsfläche Nr. 8	11,20 €	
Vergleichsfläche Nr. 9	10,21 €	
Vergleichsfläche Nr. 10	8,74 €	
Vergleichsfläche Nr. 11	11,01 €	
Vergleichsfläche Nr. 12	13,55 €	
Vergleichsfläche Nr. 13	10,00 €	
Vergleichsfläche Nr. 14	9,30 €	
Vergleichsfläche Nr. 15	9,00 €	
Vergleichsfläche Nr. 16	9,00 €	
Vergleichsfläche Nr. 17	10,80 €	
Vergleichsfläche Nr. 18	13,40 €	
Vergleichsfläche Nr. 19	12,10 €	
Vergleichsfläche Nr. 20	12,20 €	

Durchschnittswert aller Vergleichsflächen: 10,63 €/m²

Spanne bei einer Toleranzgrenze von +/- 20 %: 8,50 €/m² bis 12,76 €/m²

Aussonderung der Vergleichsflächen (Ausreißer): 1, 12, 18

In Bezug auf die vorstehende Berechnung werden die Vergleichsflächen 1, 12 und 18 als Ausreißer gewertet, da sie die Toleranzgrenze von **+/- 20 %** unter- bzw. überschreiten, somit gehen die übrigen 17 Vergleichsflächen in die weitere Berechnung ein.

Durchschnittswert der verbleibenden 17 Vergleichsflächen
(ohne Nr. 1, 12 und 18):

10,45 €/m²



Vergleichswert Ackerland zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025

10,45 €/m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2025

10,70 €/m²

Bemerkung:

Die Vergleichsgrundstücke aus einer anderen Bodenrichtwertzone wurden entsprechend an den Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks angepasst. Weitere Anpassungsfaktoren bezüglich der Bodengüte wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen nicht veröffentlicht bzw. nicht ausgewertet.

Allgemeine Preisentwicklung in dem Bereich des Bewertungsgrundstücks:

In den letzten zwei Jahren sind die Ackerlandpreise im Bereich Haren in etwa auf gleichem Niveau geblieben, so dass keine Anpassung zur zeitlichen Differenz zum Wertermittlungsstichtag vorgenommen werden muss. (siehe nachfolgende Abbildung aus den Grundmarktdaten Osnabrück-Meppen 2025).



Bemerkung: Unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen bereit gestellten und vorselektierten Vergleichsgrundstücke, die hinreichend mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen, sowie unter Berücksichtigung der vorstehenden Berechnung wird der durchschnittliche Bodenwert der verbliebenen 17 Vergleichsgrundstücke in Höhe von 10,45 €/m² für das Bewertungsgrundstück als (vorläufiger) Vergleichswert Ackerland als zutreffend / marktgerecht angesehen und dementsprechend angesetzt.



Ermittlung des Bodenwerts Ackerland		
vorläufiger relativer abgabenfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		10,45 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen abgabenfreien Bodenwert	+	0,00 €/m ²
relativer abgabenfreier Bodenwert	=	10,45 €/m²
Fläche	×	33.110,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	345.999,50 €

Der **vorläufige Einzelwert des Teilgrundstücks Ackerland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 **345.999,50 €**.

11 Bodenwertermittlung Teilgrundstück Gehölz

Bewertungsgrundstück:

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	20.11.2025
Fläche in m ²	280 m ²

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

Somit werden 20 % des Bodenrichtwertes für Ackerland in Höhe von 2,14 €/m² unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als angemessen angesehen und dementsprechend für diese Bewertung angesetzt.

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

Vergleichswert

Bodenrichtwert Ackerland	10,70 €/m ²
Zeitpunkt	20.11.2025
Anpassung zum Wertermittlungsstichtag	x 1,00
Anpassungsfaktor Gehölzfläche	x 0,20
Angepasster m ² -Preis	2,14 €

Angepasster Bodenwert

Angepasster Bodenwert	2,14 €/m ²
Fläche in m ²	280 m ²
vorläufiger Einzelwert des Teilgrundstücks Gehölz	599,20 €

Der **Einzelwert des Teilgrundstücks Gehölz** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 **599,20 €**.



12 Bodenwertermittlung Teilgrundstück Grünland

Anmerkung zu den Zu-/Abschlägen:

Bei dem Bewertungsteilgrundstück Grünland handelt es sich fakultatives Grünland.

Absolutes Grünland:

- Lässt aufgrund der Standortgegebenheiten, wie Wasserhaushalt, Humusgehalt, Mächtigkeit von Torflagen, Topographie und Klimafaktoren keine Ackernutzung zu.
- Grünland, das aufgrund seiner natürlichen Standortgegebenheiten keine ordnungsgemäße Ackernutzung zulässt.

Fakultatives Grünland:

- Grünlandflächen auf Standorten, die ackerfähig sind. Solche Flächen können somit ordnungsgemäß sowohl als Acker- als auch als Grünland genutzt werden.
- Grünland, das eine ordnungsgemäße Grünland-, Acker- oder gärtnerische Nutzung zulässt.

Bewertungsgrundstück:

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	20.11.2025
Fläche in m ²	3.521m ²

Für derartige Grünlandflächen wird in der Regel weniger bezahlt als der Bodenrichtwert Ackerland. Der Bodenrichtwert Ackerland beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10,70 €/m². Für diese Bewertung wird daher ein Bodenwert in Höhe von 80 % des Bodenrichtwertes Ackerland als angemessen angesehen und dementsprechend angesetzt, wie es den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für derartige Grünlandflächen am ehesten entspricht.

Durchschnittliche Preise für derartige Grünlandflächen (fakultatives Grünland) werden seitens des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen nicht veröffentlicht bzw. nicht ausgewertet.

Bodenwert

Bodenrichtwert Ackerland	10,70 €/m ²
Zeitpunkt	20.11.2025
Anpassungsfaktor fakultatives Grünland	x 0,80
Angepasster m ² -Preis	8,56 €

Angepasster Bodenwert

Angepasster Bodenwert	8,56 €/m ²
Fläche in m ²	3.521 m ²
vorläufiger Einzelwert des Teilgrundstücks Grünland	30.139,76 €

Der **Einzelwert des Teilgrundstücks Grünland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 **30.139,76 €**.



13 Zusammenstellung der einzelnen Teilbereiche

Teilgrundstück	Einzelwert
Gebäudesachwerte	42.500,00 €
Bodenwert Gebäude- und Freifläche	67.066,40 €
Bodenwert Ackerland	345.999,50 €
Bodenwert Gehölz	599,20 €
Bodenwert Grünland	30.139,76 €
unbelasteter Verkehrswert des Flurstücks 64 gesamt	486.304,86 € rd. 486.300,00 €



14 Leitungsrecht, Schutzstreifen

Leitungsrecht:

Privatrechtliche Leitungsrechte sind in der Regel Dienstbarkeiten im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Dabei handelt es sich entweder um Grunddienstbarkeiten, die am dienenden Grundstück zugunsten eines anderen (des herrschenden) Grundstücks bestellt werden oder um beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, die einer bestimmten Person zustehen, ohne Rücksicht darauf, ob er Eigentümer eines Grundstücks ist. Die rechtlichen Grundlagen der Dienstbarkeiten und damit auch der Leitungsrechte befinden sich in den §§ 1018 bis 1029 und 1090 bis 1093 BGB.

Ein Leitungsrecht berechtigt im Allgemeinen dazu, auf einem Grundstück eine ober- bzw. unterirdische Versorgungsleitung zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Bei oberirdischen Versorgungsleitungen kann es sich zum Beispiel um Telefon- oder Stromleitungen handeln. Aber auch Hochleitungen für Fernwärme sind denkbar. Unterirdische Versorgungsleitungen sind in der Regel Kanalleitungen und Erdkabel.

In Verbindung mit dem Leitungsrecht wird im Allgemeinen ein Schutzstreifen festgelegt, der nicht überbaut werden darf. Bei unterirdischen Leitungen mit einer Verlegetiefe bis zu 1,50 m wird die Gesamtbreite des Schutzstreifens meistens mit 5 m angesetzt. Bei Verlegetiefen von mehr als 1,50 m ist der Schutzstreifen in der Regel 7,50 m bis 10 m breit.

Häufig finden sich hierzu Hinweise in den jeweiligen Eintragungsbewilligungen. Oberirdische Leitungen haben oftmals einen noch wesentlich breiteren Schutzstreifen (bis zu 100 m bei großen Überlandleitungen). Die Breite des Schutzstreifens ergibt sich unter anderem aus dem beim Auswechseln der Leitungen erforderlichen Geräteaufwand.

Zu Unterhaltung und Erneuerung der Leitungen bzw. technischen Anlagen darf das Grundstück in der Regel jederzeit betreten werden.

Die aus dem Leitungsrecht resultierenden Nutzungseinschränkungen verpflichten den Nutznießer des Rechts dazu, eine angemessene Entschädigung an den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu entrichten. Die Höhe der einmalig oder in wiederkehrenden Raten der zu zahlenden Entschädigung richtet sich im Allgemeinen nach dem Grad der Beeinträchtigung des Grundstücks.

Ähnlichkeit zum Wegerecht

Ein Leitungsrecht weist rechtliche und bewertungstechnisch eine hohe Ähnlichkeit zum Wegerecht auf. Wie beim Wegerecht auch, können insbesondere beim belasteten Grundstück folgende zwei wirtschaftliche Nachteile auftreten:

- Durch das Leitungsrecht wird das belastete Grundstück in seiner Nutzung eingeschränkt
- Durch das Leitungsrecht können Immissionen (z.B. Elektromog, Geräusche) auftreten

Aufgrund der Ähnlichkeit der beiden Rechte ist auch die Vorgehensweise bei der Bewertung vergleichbar.

Die Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen können derart vielfältig sein, dass keine pauschale Vorgehensweise vorgeschlagen werden kann. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Nachteile, die sich aufgrund der Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen ergeben, in einem prozentualen Abschlag vom Bodenwert berücksichtigt werden können. Der zuvor ermittelte unbelastete Verkehrswert des belasteten oder des begünstigten Grundstücks wird dann um die wirtschaftlichen Vor- oder Nachteile unter Berücksichtigung der Marktanpassung erhöht oder reduziert. Die diesbezüglichen Vorschläge zum Wegerecht können auch hier Anwendung finden. Es ist jedoch stets zu bedenken: Jeder Bewertungsfall ist anders und es muss daher in jedem Fall eine spezielle Lösung gefunden werden. Die Vorschläge können daher nur Anregungen zur Lösungsfindung im speziellen Bewertungsfall sein und dürfen keinesfalls als feststehende Definition betrachtet werden.



Vorgehensweise:

Als Ausgangsgröße ist zunächst der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts zu ermitteln. Von dem so ermittelten Verkehrswert ist die Wertminderung, die das belastete Grundstück durch die Einräumung des Rechts erfährt, abzuziehen. Zudem sind Vorteile zu berücksichtigen, die sich z.B. aufgrund einer regelmäßigen Entschädigungszahlung ergeben können.

Grundsätzliche Vorgehensweise	Bewertung von Leitungsrechten
Unbelasteter Verkehrswert	Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts
Ertrags- und Kostenüberlegungen	+ / - Barwert der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile
Lage auf dem Grundstücksmarkt	+ / - Marktanpassung
Belasteter Verkehrswert	= Verkehrswert des belasteten Grundstücks

Wirtschaftliche Nachteile:

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ist nach ihrem wirtschaftlichen Nachteil zu bemessen. Dieser kann nur im Einzelfall genau ermittelt werden. Als Anhaltspunkt für eine mögliche Wertminderung durch ein Leitungsrecht können jedoch folgende Prozentangaben, die sich stets auf den unbelasteten Bodenwert der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche beziehen, benutzt werden.

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
1. Keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	10 - 30 %	10 - 20 %
2. Teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %	20 - 55 %
3. Starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %	55 - 80 %

Wirtschaftliche Vorteile:

Wirtschaftliche Vorteile können sich hauptsächlich durch mögliche Entschädigungszahlungen für die Einräumung des Leitungsrechts ergeben. Ist die Entschädigung bereits in Form einer Einmalzahlung bei Einräumung des Leitungsrechts abgegolten worden, ist sie bei der Verkehrswertermittlung zu einem späteren Wertermittlungstichtag nicht mehr zu berücksichtigen.



15 Berechnung der Leitungsrechte

Bemerkung:

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Nachteile unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als vertretbar mit teilweiser Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit eingestuft. Das Grundstück ist mit mehreren Leitungsrechten belastet. Die Leitungsrechte für die Amprion GmbH beziehen sich insgesamt auf eine Fläche von ca. 11.060 m² inklusiv der dazugehörigen Schutzstreifen (siehe Leitungsplan in den Anlagen). Hier sind mehrere unterirdische Höchstspannungskabelanlagen verlegt. Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages waren die Verlegungsarbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit ist gegeben, wenn Wartungsarbeiten oder Erneuerungen der Leitungen anstehen. Die bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes ist ebenfalls durch die Leitungsrechte bedingt eingeschränkt. Emissionen sind bei den vorhandenen Höchstspannungskabelanlagen weitgehend auszuschließen. Somit wird in dem vorliegenden Bewertungsfall ein Abschlag von 20 % unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als angemessen angesehen und dementsprechend für diese Bewertung angesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Entschädigung bei Einräumung des Leitungsrechts in Form einer Einmalzahlung entrichtet worden, somit wird der wirtschaftliche Vorteil in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass durch warmgehende Leitungen (Stromkabel) Ertragseinbußen im Bereich der Leitungstrasse auftreten können. Eventuell zukünftige Ertragseinbußen werden jährlich separat entschädigt (laut Auskunft des Leitungsbetreibers / Amprion GmbH). Daher werden eventuell zukünftige Ertragseinbußen / Entschädigungszahlungen in dieser Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt.

Ausgangsdaten:

unbelasteter Verkehrswert:	486.300,00 €
Grundstücksgröße:	41.763 m ²
belastete Teilfläche des Ackerlandes:	11.060 m ²
unbelasteter Bodenwert des Ackerlandes:	10,45 € / m ²
Beeinträchtigung der Nutzbarkeit:	vertretbar mit teilweiser Einschränkung

Berechnung des Leitungsrechts:

unbelasteter Verkehrswert	486.300,00 €
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	115.577,00 € x 0,20 (20%) = 23.115,40 €
belasteter Verkehrswert (belastet mit Leitungsrechten)	463.184,60 € rd. 463.200,00 €

Der wirtschaftliche Nachteil in Höhe von 23.115,40 € wird von dem unbelasteten Verkehrswert in Abzug gebracht.

16 Verkehrswertermittlung

vorläufiger Verkehrswert / unbelasteter Verkehrswert	486.304,86 €
	rd. 486.300,00 €
Barwert des Leitungsrechts	– 23.115,40 €
belasteter Verkehrswert (belastet mit Leitungsrechten)	= 463.189,46 €
	rd. 463.200,00 €



17 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den mit einem Einfamilienhaus nebst Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebauten Resthof in 49733 Haren, Husberg 2

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haren	8959	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haren	29	64	41.763 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 mit rd.

Verkehrswert (Marktwert): 486.300,00 Euro (unbelastet)

in Worten: vierhundertsechsdachtzigtausenddreihundert Euro (unbelastet)

Verkehrswert (Marktwert): 463.200,00 Euro (belastet mit Leitungsrechten)

in Worten: vierhundertdreißigtausendzweihundert Euro (belastet mit Leitungsrechten)

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 26.02.2026



Sachverständigenbüro
Günter Berends
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Siegel



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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.



18 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

18.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

LandR 19:

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19)

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

18.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, 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 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück - Meppen
- [9] Kröll-Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Werner Verlag 2011
- [10] Manfred Köhne - Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Ulmer Verlag 2007
- [11] HLBS Verlag – Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen – Loseblattsammlung 2020



19 Verzeichnis der Anlagen

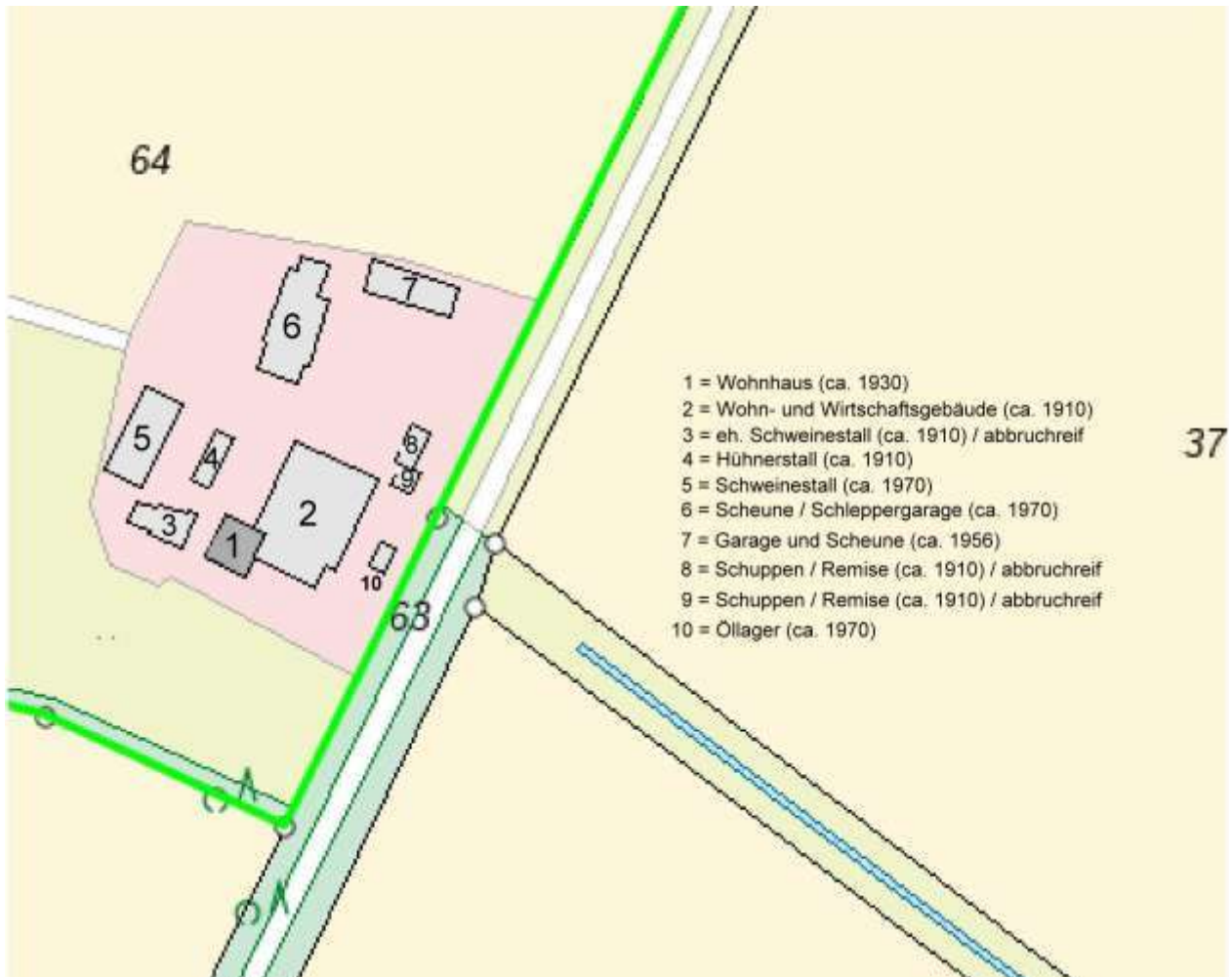
- Anlage 1: Gebäudeplan
- Anlage 2: Allgemeine Fotos
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Übersichtskarte
- Anlage 5: Stadtplan
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Wohnbaufläche
- Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Landwirtschaft
- Anlage 8: Leitungspläne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

Hinweis: Die graphischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.



Anlage 1: Gebäudeplan

Seite 1 von 1



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 27



Frontansicht Wohnhaus (ca. 1930) / Ansicht aus nördlicher Richtung



Rückansicht Wohnhaus (ca. 1930) / Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 27



Seitenansicht Wohnhaus (ca. 1930) / Ansicht aus westlicher Richtung



Eingangsbereich für das Wohnhaus (ca. 1930) durch das Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ca. 1910)



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 27



Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ca. 1910) / Ansicht aus nördlicher Richtung



Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ca. 1910) / Ansicht aus nordwestlicher Richtung



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 27



Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ca. 1910) / Ansicht aus östlicher Richtung



Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ca. 1910) / Ansicht aus südöstlicher Richtung



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 27



Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ca. 1910) / Ansicht aus östlicher Richtung



Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ca. 1910) / Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 6 von 27



Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ca. 1910) / Ansicht aus westlich - südwestlicher Richtung



Hühnerstall (ca. 1910) / Ansicht aus nördlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 7 von 27



Hühnerstall (ca. 1910) / Ansicht aus südlicher Richtung



Hühnerstall (ca. 1910) / Ansicht aus östlicher Richtung



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 8 von 27



Hühnerstall (ca. 1910) / Ansicht aus westlicher Richtung



eh. Schweinestall (ca. 1910) / abbruchreif / Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 9 von 26



Schweinestall (ca. 1970) / Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Schweinestall (ca. 1970) / Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 10 von 26



Schweinestall (ca. 1970) / Ansicht aus südwestlicher Richtung



Schweinestall (ca. 1970) / Ansicht aus westlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 11 von 26



Schweinestall (ca. 1970) / Ansicht aus nördlicher Richtung



Scheune / Schleppergarage (ca. 1970) / Ansicht aus westlicher Richtung



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 12 von 26



Scheune / Schleppergera (ca. 1970) / Ansicht aus südlicher Richtung



Scheune / Schleppergera (ca. 1970) / Ansicht aus südöstlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 13 von 26



Scheune / Schleppergarage (ca. 1970) / Ansicht aus östlicher Richtung



Garage und Scheune (ca. 1956) / Ansicht aus westlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 14 von 26



Gesamtansicht Garage und Scheune (ca. 1956) / Ansicht aus südlicher Richtung



Scheune (ca. 1956) / Ansicht aus östlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 15 von 26



Garage und Scheune (ca. 1956) / Ansicht aus nördlicher Richtung



Schuppen / Remise (ca. 1910) / abbruchreif / Ansicht aus westlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 16 von 26



Schuppen / Remise (ca. 1910) / abbruchreif / Ansicht aus westlicher Richtung



Öllager (ca. 1970) / Ansicht aus nördlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 17 von 26



Frontansicht Öllager (ca. 1970) / Ansicht aus westlicher Richtung



Öllager (ca. 1970) / Ansicht aus südwestlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 18 von 26



Rückansicht Öllager (ca. 1970) / Ansicht aus südlicher Richtung



Zuwegung (Feldweg) / aus südlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 19 von 26



Zuwegung (öffentlicher Weg) / aus nördlicher Richtung



Zuwegung zum Hof

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 20 von 26



Hoffläche



Grundstücksteilbereich „Ackerland“



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 21 von 26



Grundstücksteilbereich „Ackerland“



Grundstücksteilbereich „Ackerland“ / Fläche des Leitungsrecht „Amprion GmbH“

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 22 von 26



Grundstücksteilbereich „Ackerland“ / Fläche des Leitungsrecht „Amprion GmbH“



Grundstücksteilbereich „Ackerland“ / Fläche des Leitungsrecht „Amprion GmbH“



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 23 von 26



Grundstücksteilbereich „Ackerland“ / Fläche des Leitungsrecht „Amprion GmbH“



Grundstücksteilbereich „Ackerland“ / Fläche des Leitungsrecht „Amprion GmbH“

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 24 von 26



Grundstücksteilbereich „Ackerland“



feinkrümelige Bodenstruktur / Grundstücksteilbereich „Ackerland“

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 25 von 26



Grundstücksteilbereich „Grünland“



Grundstücksteilbereich „Grünland“



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 26 von 26



feinkrümelige Bodenstruktur / Grundstücksteilbereich „Grünland“



Grundstücksteilbereich „Grünland“ und „Gehölzstreifen“

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Haren (Ems), Stadt

Gemarkung: Haren

Flur 29 Flurstück 64

Amtliche Präsentation 1:2500

Standardpräsentation

Erstellt am: 02.06.2025



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Meppen - Stand: 28.05.2025
Obergerichtsstraße 18
49716 Meppen

Bereitgestellt durch:

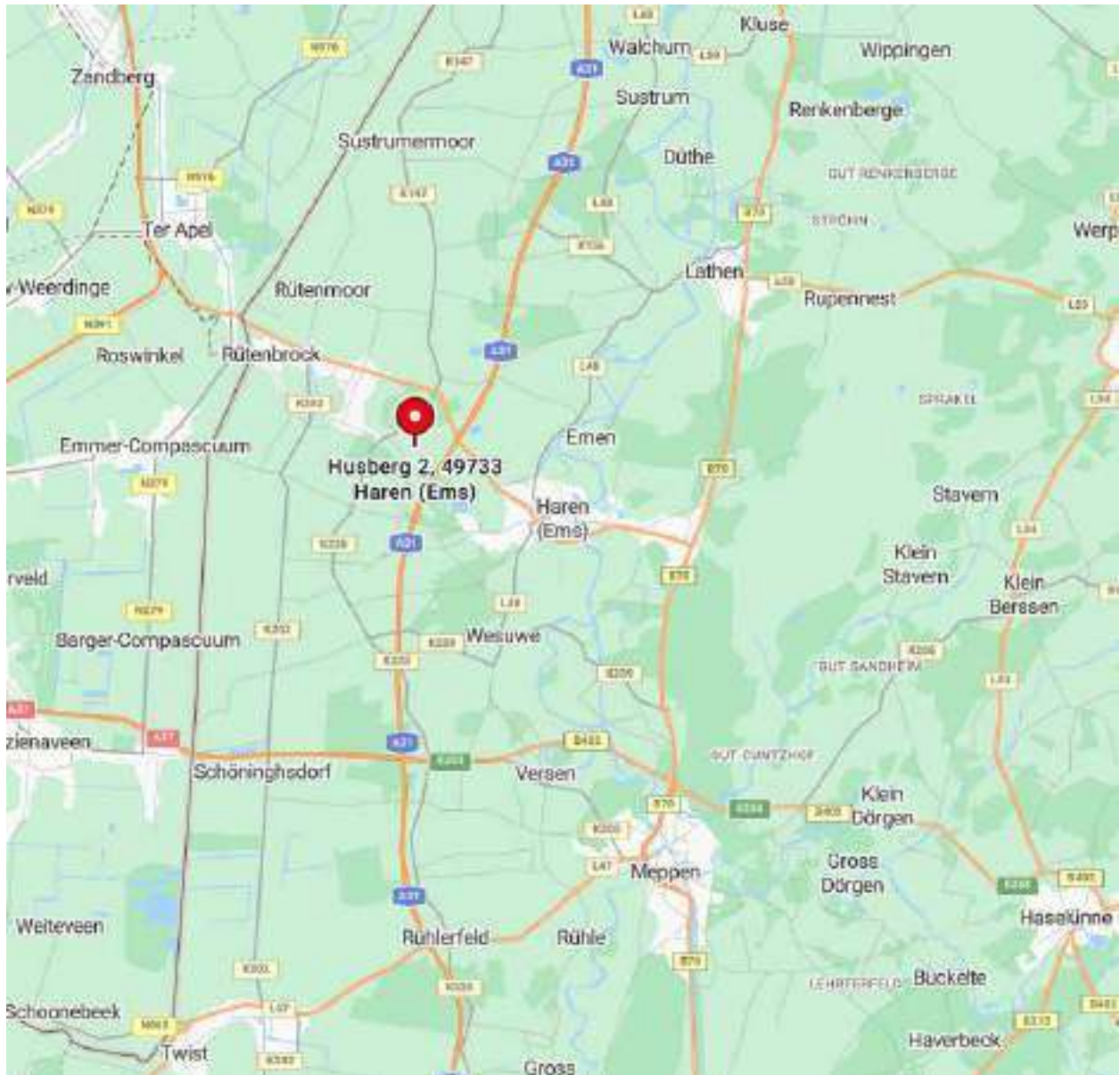
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Zeichen: 20250602_104371

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



Anlage 4: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

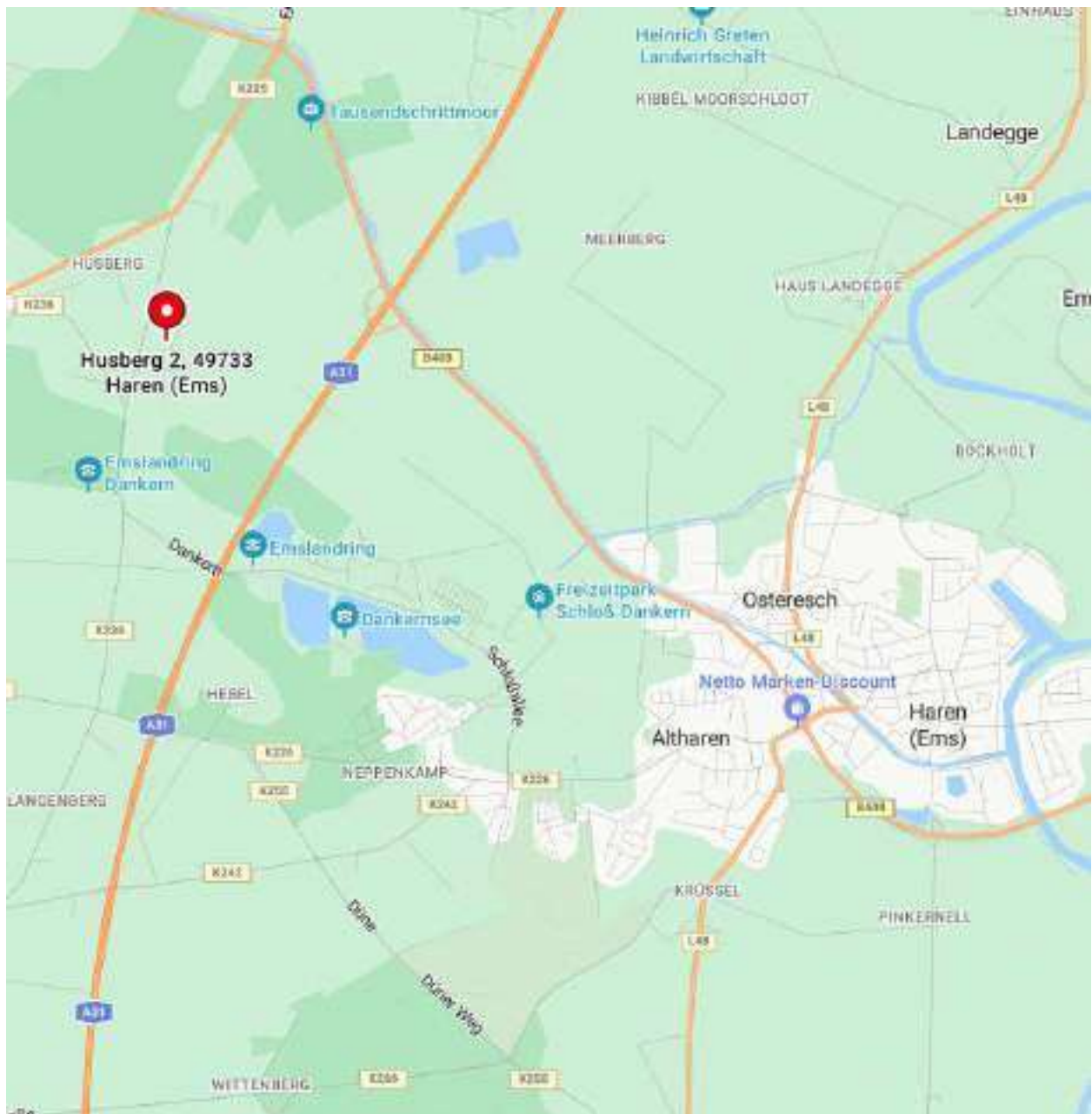


Quelle: Übersichtskarte bing maps



Anlage 5: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan bing maps



Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Wohnbaufläche

Seite 1 von 2



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 02.06.2025)

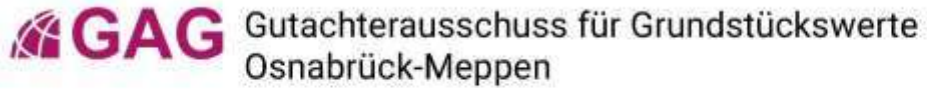
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Husberg 2, 49733 Haren (Ems)
Gemarkung: 3103 (Haren), Flur: 29, Flurstück: 64



Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Wohnbaufläche

Seite 2 von 2



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07503400

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 21 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.500 m²

Veröffentlicht am: 01.03.2025



Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Landwirtschaft

Seite 1 von 2



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 02.06.2025)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Husberg 2, 49733 Haren (Ems)
Gemarkung: 3103 (Haren), Flur: 29, Flurstück: 64



Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte / Landwirtschaft

Seite 2 von 2



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07509968

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 0,95 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 07509915

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 3,00 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 07509916

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 10,70 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

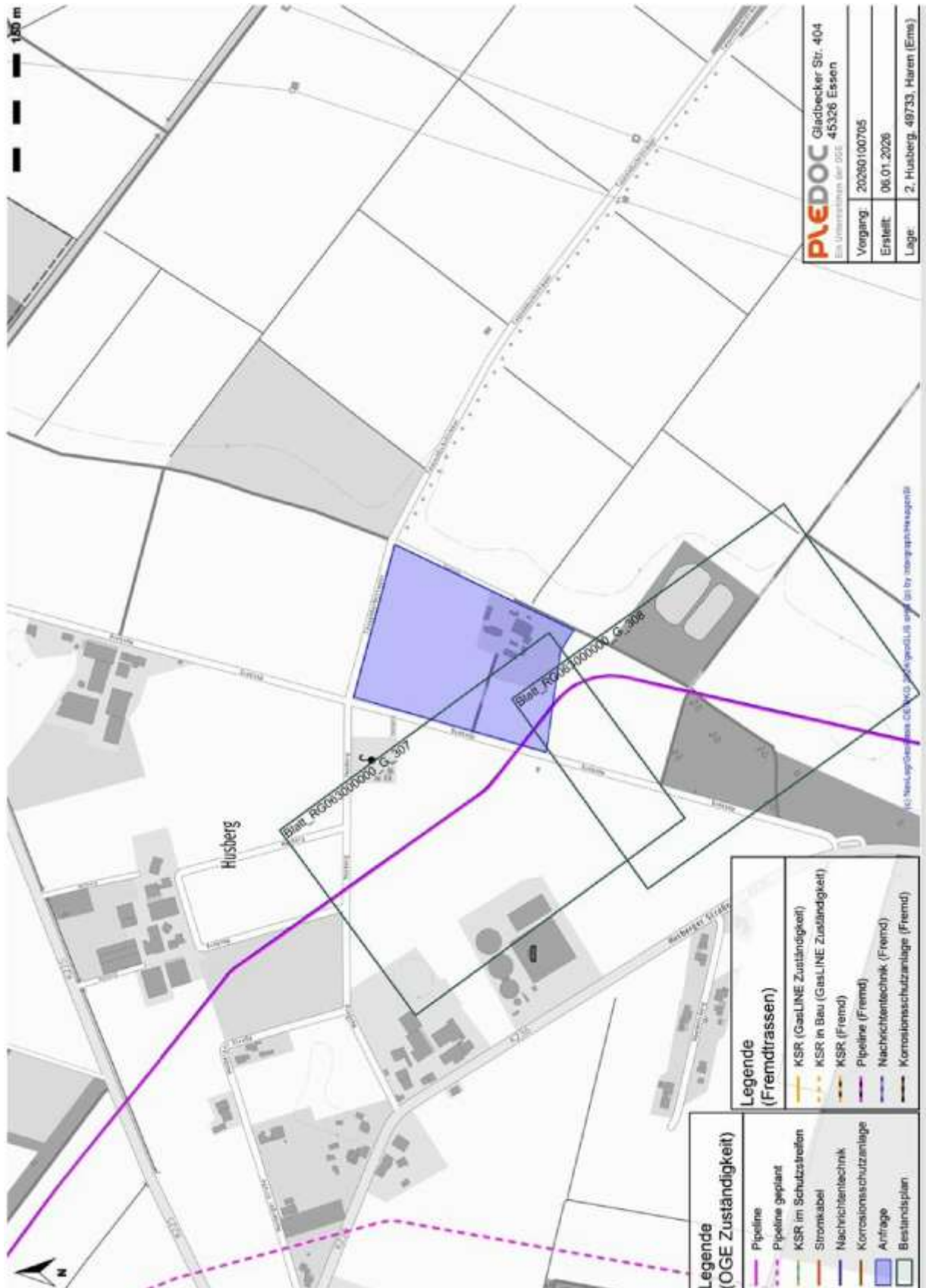
Art der Nutzung: Acker

Veröffentlicht am: 01.03.2025



Anlage 8: Leitungspläne

Seite 1 von 2

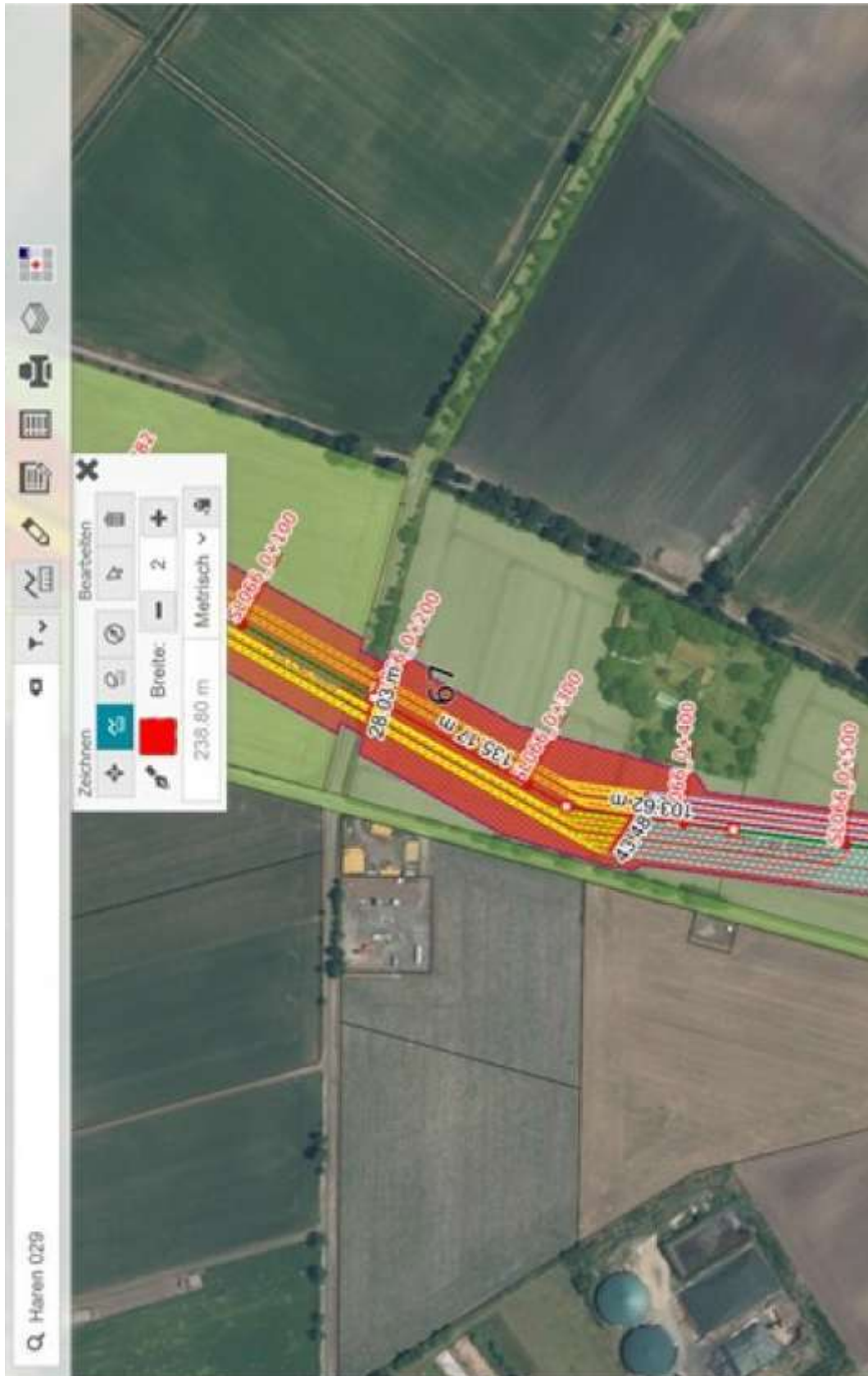


Erdgastransportleitung



Anlage 8: Leitungspläne

Seite 2 von 2



Stromtrasse / Plan der verlegten Höchstspannungskabelanlagen



Anlage 9: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite 1 von 2



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 02.06.2025
Aktualität der Daten: 24.05.2025

Flurstück 64, Flur 29, Gemarkung Haren

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Haren (Ems), Stadt Landkreis Emsland
Finanzamt:	Lingen (Ems)
Lage:	Husberg 2
Fläche:	41 763 m ²
Tatsächliche Nutzung:	386 m ² Weg (jetzt Ackerland) 280 m ² Gehölz 4 852 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft 5 659 m ² Ackerland 27 065 m ² Ackerland 3 521 m ² Grünland (eh. Schweineweide)
Bodenschätzung:	3 521 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 23, Ackerzahl 23 Ertragsmesszahl 810 5 659 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 23, Ackerzahl 26 Ertragsmesszahl 1471 27 064 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 23, Ackerzahl 26 Ertragsmesszahl 7037 Gesamtertragsmesszahl 9318
Bewertung:	5 659 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 5 239 m ² Nutzungsart Hofstelle (NF) 3 521 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 280 m ² Geringstland (GER) 27 064 m ² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Seite 1 von 2

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

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Meppen -
Obergerichtsstr. 18
49716 Meppen

Zeichen: 075-A-00458-2025

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 9: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite 2 von 2

Flurstück 64
Flur 29
Gemarkung Haren

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation
mit Bodenschätzung

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Ems II

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Meppen
Grundbuchbezirk Haren
Grundbuchblatt 8959
Laufende Nummer 0002

Seite 2 von 2

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

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Meppen -
Obergerichtsstr. 18
49716 Meppen

Zeichen: 075-A-00458-2025

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.

