

# INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

---

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

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

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

---

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

## Exposé



Wertermittlungsobjekt: Augenscheinliche Resthofstelle  
Wedehorn 8  
27211 Bassum

Grundstücksgröße:  $20.988 \text{ m}^2 + 4.590 \text{ m}^2 = 25.578 \text{ m}^2$

Wertermittlungstichtag: 13.06.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Syke  
Hauptstraße 7  
28857 Syke

Geschäftsnummer: **NZS 35 K 35/23**

Dieses Exposé enthält mit diesem Deckblatt 3 Seiten.

## Wichtige Daten und Ergebnisse

### Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Resthofstelle
Lage	Wedehorn 8 27211 Bassum
Auftraggeber	Amtsgericht Syke

### Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	13.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung	13.06.2024
Abschluss der Recherchen	30.08.2024

### Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgröße	20.988 m <sup>2</sup> + 4.590 m <sup>2</sup> = 25.578 m <sup>2</sup>
Immobilienart	Resthofstelle
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	unbekannt
Modernisierungsjahr	unbekannt

### Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert Hofraum	87.224 €
Bodenwert restliche Flächen	59.048 €
Grundstückssachwert Hofstelle (vorläufig)	503.780 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,55
Marktangepasster Grundstückssachwert Hof- stelle (vorläufig)	277.079 €
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	- 41.562 €
Wert des Zubehörs	10.000 €
Sachwert inkl. Zubehör (gerundet)	305.000 €
Vergleichswert inkl. Zubehör (gerundet)	310.000 €
<b>Verkehrswert inkl. Zubehör</b>	<b>310.000 €</b>

Gegenstand der Wertermittlung ist ein 20.988 m<sup>2</sup> großes, teilweise bebautes Grundstück sowie eine nur durch einen alten Fußweg von der Hofstelle getrennte land-/forstwirtschaftliche Fläche von 4.590 m<sup>2</sup> im Ortsteil Wedehorn der Stadt Bassum im Landkreis Diepholz in Niedersachsen.

**Das Objekt konnte nur von öffentlichen Verkehrsflächen aus besichtigt werden. Das Betreten des Grundstücks und die Besichtigung der Innenräume wurden mir nicht ermöglicht.**

**Die Beurteilung und Bewertung des Objektes hat daher neben den Feststellungen bei der Außenbesichtigung nach dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Ausführung des Bauvorhabens von den amtlichen Unterlagen abweichen kann. Für Annahmen über Bauausführung, Grundrisse, Maßangaben usw. kann daher keine Gewähr übernommen werden.**

Bis auf die Genehmigung einer Ölheizung im Jahr 1978 sind nach Auskunft des Landkreises Diepholz keine weiteren Unterlagen in der Bauakte vorhanden.

Im Bauaktenarchiv sind im Wesentlichen Unterlagen aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg vorhanden. Im historischen Kartenwerk der „Königlich Preußischen Landesaufnahme“ ist auf dem betroffenen Grundstück bereits eine Bebauung dargestellt. Da die Erstausgabe des betreffenden „Meßtischblatts“ aus dem Jahr 1899 stammt, ist davon auszugehen, dass das Grundstück bereits seit mehr als einem Jahrhundert bebaut ist. Aus diesem Grund wurde auch beim Kreisarchiv angefragt, ob dort ältere Unterlagen vorhanden sind. Nach Auskunft des Kreisarchivs sind jedoch keine Unterlagen vorhanden. Da das Betreten des Grundstücks von der Beklagten untersagt wurde, konnten die Gebäude nur von der Straße aus besichtigt werden, wobei Teile der Gebäude aufgrund der Entfernung und des Bewuchses nur schwer einsehbar waren.

Nach dem äußeren Erscheinungsbild und den amtlichen Unterlagen handelt es sich um eine Resthofstelle. Als Resthofstellen werden baulich erhaltene Hofstellen im ländlichen Raum mit Wohn- und Nebengebäuden bezeichnet, die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einer aktiven Hofstelle sind jedoch die für einen landwirtschaftlichen Betrieb notwendigen Flächen nicht mehr vorhanden.