



Mitglied der  
Architektenkammer  
Niedersachsen

Dangard Schubert \* Mühlenstraße 54\* 49134 Wallenhorst

Amtsgericht Osnabrück  
Vollstreckungsgericht  
Kollegienwall 29/31  
49074 Osnabrück

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

Bearbeitungs-Nr.: 25-01

Datum: 06.10.2025

**Internetpräsentation zum  
Verkehrswertgutachten - Ergänzung -**

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Osnabrück vom 04.02.2025 in der Zwangsversteigerungssache 38 K 41/24 betreffend sind die im Grundbuch von Wallenhorst, Blatt 1757, lfd. Nr. 37, 54, 55 eingetragenen unbebauten Grundstücke:

**Waldfläche „Im Bruche“ 49134 Wallenhorst**

**Landwirtschaftliche Fläche „Die Holzbreite“ 49134 Wallenhorst**

**Landwirtschaftliche Fläche „Im Alten Dorf 2“ 49134 Wallenhorst**

Durch schriftlichen Auftrag vom 18.07.2025 durch das Amtsgericht Osnabrück zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 10.06.2025, ist das vorliegen-de Verkehrswertgutachten vom 05.05.2025 um das Flurstück 15/12 der Flur 5

Mühlenstraße 54  
49134 Wallenhorst

Fon 0 54 07 – 81 39 2 -0  
Fax 0 54 07 – 81 39 2 -299

info@schubert-architekt.de  
www.schubert-architekt.de

**Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftliche Fläche “Im Alten Dorf 2”, 49134 Wallenhorst**

zu ergänzen.

Die Berichtigung erfolgt von Amts wegen gemäß § 319 ZPO wegen einer Unrichtigkeit, die im Verschulden des Gerichts liegt.

Mitglied im  
Bund Deutscher Architekten

**BDA**

Landesverband  
Niedersachsen e.V.

### **Nutzung / Konzeption**

Das Flurstück 15/12 der Flur 5 ist mit einer Hofstelle bebaut.

Die restlichen Grundstücke unterliegen einer land- und fortwirtschaftlichen Nutzung. Die Grundstücke sind unbebaut.

Grundstücksgrößen:

Lfd.-Nr. 37 Flurstück 18/3	„Im Bruche“	25.261 m <sup>2</sup>
Lfd.-Nr. 54 Flurstück 1/2	„Die Holzbreite“	8.335 m <sup>2</sup>
Flurstück 16/4	„Im Bruche“	6.563 m <sup>2</sup>
Flurstück 15/12	„Im Alten Dorf 2“	16.112 m <sup>2</sup>
Lfd.-Nr. 55 Flurstück 28/19	„Im Alten Dorf 2“	963 m <sup>2</sup>

### **Bebauung**

#### **(I) Wohnhaus**

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um ein Zwei-Familien-Wohnhaus. Die Wohnungen sind nicht abgeschlossen. Ein Abschluss am Treppenhaus lässt sich jedoch ohne großen baulichen Aufwand herstellen.  
Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Instandhaltungszustand.

Bauweise: Massivbau

besondere Bauteile: Balkon im Dachgeschoss mit Stahl-Holzgeländer

besondere Einrichtung: keine

#### **(II) Stallgebäude**

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um eine Scheune mit Stallungen. Oberhalb der Stallungen ist gemäß Baugenehmigung die Fläche nicht ausgebaut.  
Das Gebäude befindet sich grundsätzlich in einem dem Baujahr entsprechenden Instandhaltungszustand. In der Dachfläche der Südseite fehlen einige Dachplatten. Die Dachrinne ist in diesem Bereich defekt.

Bauweise: Massivbau

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtung: keine

**(III) Garage**

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um eine nichtunterkellerte 1-fach Garage.

Bauweise: Holzständerwerk.

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtung: keine

**(IV) Remise**

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um einen offenen Unterstand. Teilweise mit leichten Toren zum Verschluss.

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Instandhaltungszustand.

Bauweise: Holzkonstruktion, teilweise massiv (Wand zum Nachbargrundstück)

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtung: keine

**(V) Maschinenhalle**

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um ein Abstellgebäude für Maschinen und Geräte.

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Instandhaltungszustand.

Bauweise: Massivbau

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtung: keine

**(VI) Offene Unterstände**

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um offene Überdachungen zur Lagerung von Holz und Gebrauchsgegenständen. Da sich in der Bauakte der Gemeinde Wallenhorst keine Unterlagen befinden, ist davon auszugehen, dass keine Baugenehmigung vorliegt. Der Instandhaltungszustand ist sehr schlecht.

Bauweise: Holzkonstruktion

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtung: keine

**(VII) Offener Behälter**

Allgemeiner Zustand: Es handelt sich um eine offenen, runden Betonbehälter. Da es sich bei dem Behälter offensichtlich um eine Betriebsvorrichtung (ähnlich Silo) handelt, erfolgt keine Bewertung in diesem Gutachten.

Bauweise: Massivbau

**Wertermittlung**

Lfd.-Nr. 37 Flurstück 18/3 „Im Bruche“ = 18.900 €

Lfd.-Nr. 54 Flurstück 16/4 „Im Bruche“ = 4.900 €

Flurstück 15/12 „im Alten Dorf 2“ 590.000 €

Marktabschlag für Baumängel - 5.000 €  
= 585.000 €

Lfd.-Nr. 54 Flurstück 1/2 „Die Holzbreite“ = 75.000 €

Lfd.-Nr. 55 Flurstück 28/19 „Im Alten Dorf 2“ = 3.700 €

687.500 €

**gerundet 690.000 €**

Bewertungstichtag: 22.09.2025

**Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren 690.000 €**

Fotos



Ansicht Osten Wohnhaus (I) – Hauseingang



Ansicht Norden Stallgebäude (II) – Straßenansicht



Ansicht Westen Remise (III) und Garage (IV)



Ansicht Norden Maschinenhalle (V) – Hofansicht



Ansicht Osten Stallgebäude (II) – Hofansicht



Ansicht Süden Stallgebäude (II)



Ansicht Westen Maschinenhalle (V)



Ansicht Norden offene Unterstände (VI)



Ansicht Norden offener Behälter (VII)



Ansicht Westen Stallgebäude (II) mit Wohnhausverbindung



Ansicht Westen Wohnhaus (I)



Ansicht Norden Wohnhaus (I) – Straßenansicht



Ansicht Westen Flurstück 28/19 „Im Alten Dorf 2“



Ansicht Norden Flurstück 1/2 „Die Holzbreite“



Ansicht Nord-Westen Flurstück 16/4 und 18/3 „Im Bruche“



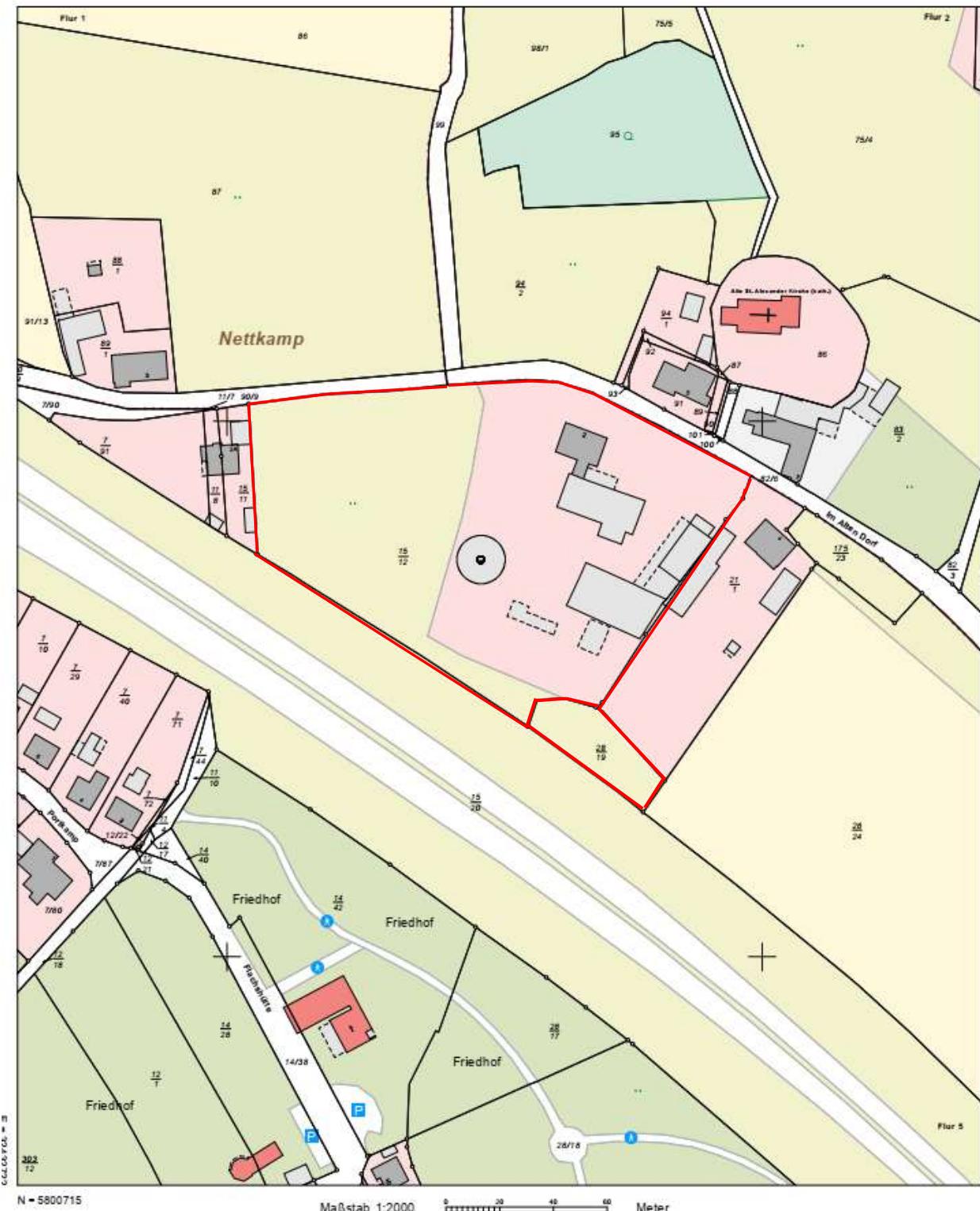
Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Gemeinde: Wallenhorst  
Gemarkung: Wallenhorst  
Flur: 5 Flurstück: 15/12

Liegenschaftskarte  
Standardpräsentation

Erstellt am 13.02.2025  
Aktualität der Daten 08.02.2025

N = 5801155



N = 5800715

Maßstab 1:2000

Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 und 6  
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 u. 6  
49080 Osnabrück

Zeichen: 077-A-416/2025

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.

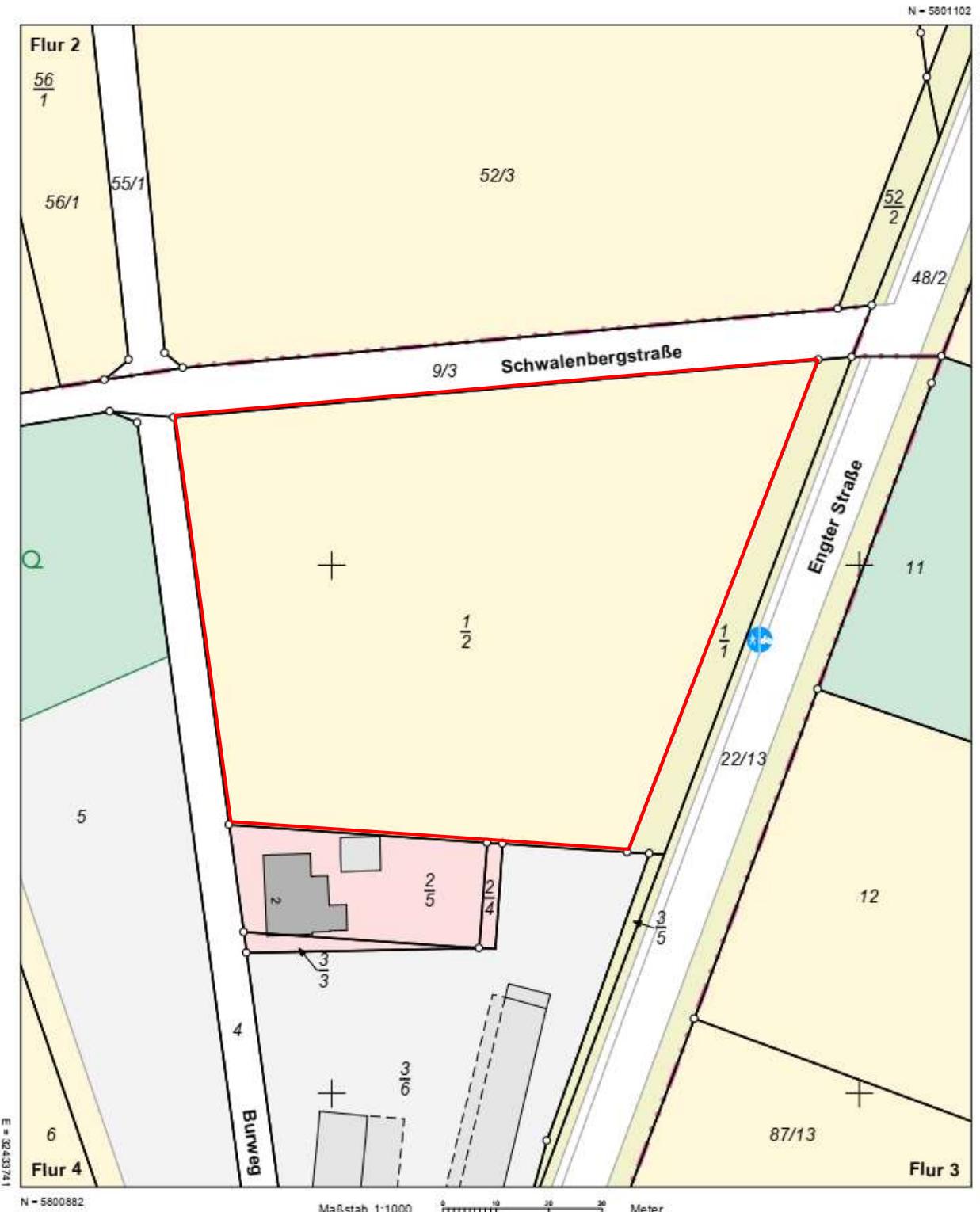


Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Gemeinde: Wallenhorst  
Gemarkung: Wallenhorst  
Flur: 4 Flurstück: 1/2

Liegenschaftskarte  
Standardpräsentation

Erstellt am 13.02.2025  
Aktualität der Daten 08.02.2025



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 und 6  
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 u. 6  
49080 Osnabrück

Zeichen: 077-A-416/2025

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.



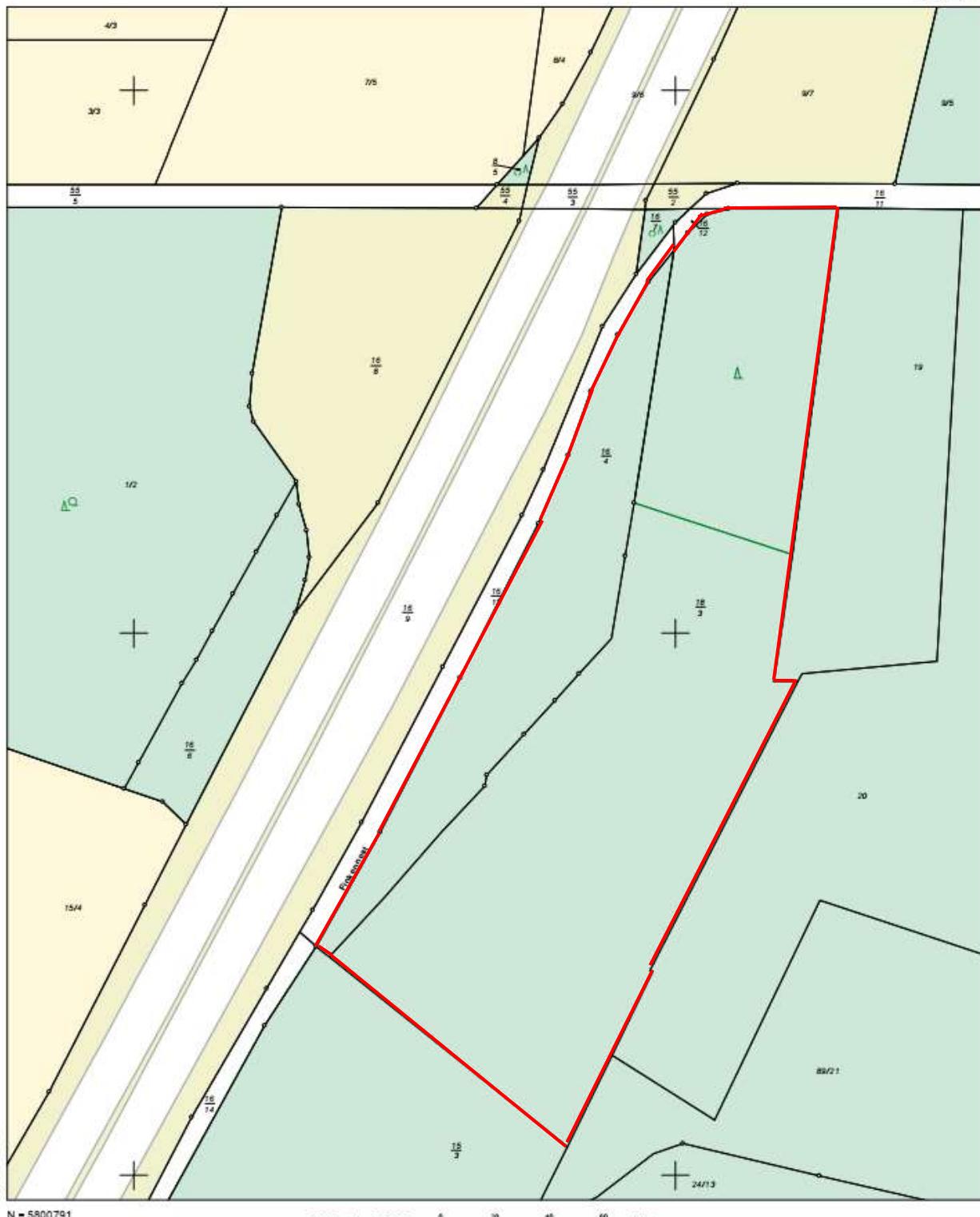
Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Gemeinde: Wallenhorst  
Gemarkung: Wallenhorst  
Flur: 3 Flurstück: 16/4

Liegenschaftskarte  
Standardpräsentation

Erstellt am 13.02.2025  
Aktualität der Daten 08.02.2025

N = 5801231



N = 5800791

Maßstab 1:2000

6 20 40 60 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 und 6  
49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Osnabrück -  
Mercatorstraße 4 u. 6  
49080 Osnabrück

Zeichen: 077-A-416/2025

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.