

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Landwirtschaftskammer NRW für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Landwirtschaft
- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung der DIA-Zert für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Amtsgericht Steinfurt
Gerichtstraße 2
48565 Steinfurt
009 K 013/22

Datum: 29.11.2023
Az.: 50/2023

Kurzexposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwerte) von bebauten und unbebauten Flurstücken in 48268 Greven



Zuwegung zur Hofstelle

Der von Abteilung II des Grundbuchs „unbelastete“ **Verkehrswert der Grundstücke** wird zum **Wertermittlungstichtag 25.08.2023** ermittelt mit:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Wert [€]
1	Greven	78	38	33629	773113,47
2	Greven	78	40	34082	362706,14
3	Greven	78	41	78319	825008,24
7	Greven	80	143	10820	103106,23
8	Greven	80	145	52409	556100,83
9	Greven	78	37	180	477,08
11	Greven	78	142	53205	286261,24
12	Greven	80	218	23535	47658,38
13	Greven	80	144	637	1806,10
14	Gimbte	9	66	18415	93365,65
15	Greven	80	343	1100	0,00
	Greven	80	365	200971	2003163,83

Teilweise liegen wirtschaftliche Einheiten vor.

Dieses Kurzexposé besteht aus insgesamt zwölf Seiten und wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Ein Exemplar davon ist für meine Unterlagen. Zusätzlich wurde das Kurzexposé in digitaler Form angefertigt und dem Auftraggeber auf USB-Stick zur Verfügung gestellt.

Auftraggeber:	Amtsgericht Steinfurt, Gerichtstraße 2, 48565 Steinfurt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Steinfurt, Az.: 009 K 013/22
Grundbuch:	Greven, Blatt 3883
Eigentümerin:	Frau Josefa Kleinemaß
Objektadresse:	Glanering 14, 48268 Greven
Ortsbesichtigungen:	Am 21.07.2023 und 25.08.2023; Ein weitere abschließende Überprüfung der in den Ortsterminen festgestellten Grundstücksmerkmale ist am 28.11.2023 von öffentlichem Grund- und Boden erfolgt.
Wertermittlungsstichtag:	25.08.2023 (entspricht dem Qualitätsstichtag)
Objektart:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit angrenzenden und mehrheitlich umliegenden Grundstücken im Außenbereich von Greven.
Grundstücksqualität:	Überwiegend Flächen der Land- und Forstwirtschaft und baureifes Land gemäß § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung
Besonderheit:	Die Gebäude und Außenanlagen sowie weite Objektbereiche konnten aufgrund der Weigerung der Eigentümerin bzw. Bevollmächtigte nicht besichtigt werden. Die Aufnahme erfolgte von öffentlichem Grund und Boden und soweit augenscheinlich aus der Ferne erkennbar. Daher beruhen Angaben zu den Gebäuden auch auf Bauwerke vergleichender Art und Bauweise.
Kurzbeschreibung der Gebäude:	Flurstücke (tlw.) 38, 40, 41 und 142; Gebäude Hofstelle
Wohngebäude:	

Gebäude Nr. 1: Wohnhaus: Ursprüngliches Baujahr 1901; Wiederaufbau und Erweiterung 1960; massiv

Wirtschaftsgebäude:

Gebäude Nr.2, 3 Wirtschafts-: Ursprüngliches Baujahr unbekannt; Bestand vor 1905; gebäude mit 1935 wurde ein Kälberstall (Nr. 2) angebaut. Futterlager, 1955 und 1992 erfolgten der Anbau von Remisen, wovon Stall und Re- ein Bereich etwa im Jahr 2000 zum Fresserstall umgebaut mise: wurde. Massiv

Gebäude Nr. 4: Unbekannt: Baujahr unbekannt

Gebäude Nr. 5: Bullen- Baujahr ca. 2005; massiv maststall:

Gebäude Nr. 6: Bullen- Ursprüngliches Baujahr unbekannt; Das anfänglich als maststall: Scheune gebaute Gebäude wurde in Teilabschnitten zum Bullenstall umgebaut; massiv

Gebäude Nr. 7: Schuppen: Ursprüngliches Baujahr unbekannt, 1955 erweitert; massiv

Gebäude Nr. 8: Remise: Baujahr unbekannt, evtl. 1955; massiv

Außenansicht: Die Außenansichten von einzelnen Gebäude(teilen) sind -soweit sichtbar- den Anlagen mit den Fotodokumentationen zu entnehmen.

Das Wohnhaus Nr. 1 und die Wirtschaftsgebäude Nr. 2 u. 3 sind aneinandergesetzt, baulich miteinander verbunden und bilden das Hauptgebäude der Hofstelle.

Die überwiegenden Gebäude(bereiche) werden als in einem einfachen und wirtschaftlich überalterten Zustand bemessen. Insbesondere die Inneneinrichtung und die technischen Anlagen von Ställen müssen voraussichtlich für eine weitere Verwendung saniert werden. Auch die Raumaufteilung und Fassaden dieser Gebäude sind voraussichtlich zumindest teilweise veraltet, entsprechen nicht mehr heutigen Vorstellungen und müssen modernisiert werden. Nicht für alle Gebäude, baulichen

Anlagen und Gebäudeumnutzungen liegen Bau- bzw. Umnutzungsgenehmigungen vor. Gemäß den vorliegenden Bauakten haben im Hofbereich eventuell weitere Hofgebäude gestanden, wovon Baureste im Untergrund verblieben sein können.

- Außenanlagen:** Voraussichtlich für die Nutzung zweckmäßig hergerichtet; Ver- und Entsorgungsanlagen; Fahrsilos; Die Außenanlagen scheinen umfangreich, in einem einfachen Zustand und werden als zumindest teilweise sanierungsbedürftig bemessen.
- Erschließungszustand der Hofstelle:** Die Hofstelle mit der Hofzufahrt ist verkehrlich durch eine östlich angrenzend liegende Gemeindestraße erschlossen. Gemäß Bauunterlagen betreibt die Eigentümerin voraussichtlich eine Abwasserbehandlungsanlage in Form einer Kläranlage. Gemäß den Angaben der Stadtwerke Greven ist das Grundstück voraussichtlich an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Ob zusätzlich eine Brauchwasserversorgung für die Hofstelle vorliegt, ist unbekannt. Strom und Telefon sind für die Hofstelle vorhanden. Für den Fernsehempfang besteht voraussichtlich eine Satellitenanlage. Im Bereich der Lage der Hofstelle/Glanering befindet sich ein Lichtwellenleiter (LWL). Diese Erschließungen werden der weiteren Bewertung zugrunde gelegt.
- Verkehrslage:** Die Entfernung der Hofstelle zum Ortszentrum von Greven beträgt ca. 9 km. Der Ortsteil Greven-Schmedehausen liegt rund 1,5 km nordwestlich. Straßen für den überregionalen Verkehr sind in naher Entfernung zu erreichen.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Gemäß der Auskunft der Stadt Greven liegt für das Bewertungsgrundstück 142 eine Baulast vor: Verpflichtungserklärung nach § 83 BauO NRW (Baulastenblatt Nr. 2191 von Greven).

- Landschaftsschutzgebiet (LSG):** Die Hofstelle mit den umliegenden Grundstücken 37, 38, 40, 41 und 142 liegen teilweise innerhalb des LSG 'Oberer Eltingmühlenbach'.
- Naturschutzgebiet (NSG):** Das Grundstück 66 liegt im Naturschutzgebiet Emsaue (Süd). Der Typ des Gebietes ist Emsverlauf im Überschwemmungsgebiet/Grünland.¹
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet):** Die Grundstücke 38, 41, 66 und 142 liegen ganz bzw. teilweise innerhalb des FFH-Gebietes 'Eltingmühlenbach', auch als Natura-2000 Gebiet bezeichnet. Es sind europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz.
- Überschwemmungsgebiet:** Die Bewertungsgrundstücke 38, 66, 41 und 142 liegen ganz bzw. teilweise im Überschwemmungsgebiet.
- Anmerkung:** Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Auskünften, den Bauakten und der (Orts)Besichtigung von öffentlichem Grund- und Boden durchgeführt. Es wird bei der weiteren Bewertung unterstellt, dass bei der Baudurchführung die wesentlichen Bestimmungen des Brandschutzes eingehalten wurden.
- Sonstige wertermittlungsrelevante Grundstücksmerkmale:** Voraussichtlich sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Bäumen und Gehölz für den Bau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude auf der Hofstelle bzw. auf angrenzenden Flächen gepflanzt worden und vorhanden. Von der Stadtverwaltung Greven wurde darauf hingewiesen, dass noch ein Antrag für eine Lager- und Maschinenhalle sowie ein Fahrsilo aus dem Jahr 2012 vorliegen. Die Baugenehmigung wurde mehrfach verlängert, der Baubeginn wurde im Jahr 2018 angezeigt. Gemäß der Stadt Greven vorliegenden Unter-

¹ Geodatenatlas Kreis Steinfurt

lagen scheint die Lager- und Maschinenhalle voraussichtlich nicht gebaut worden zu sein, das Fahrsilo aber schon. Wegen der dadurch bedingten massiven Änderung des Antragsgegenstandes, liegt voraussichtlich keine Baugenehmigung für das Fahrsilo vor.

Weiterhin wird von der Stadt Greven darauf hingewiesen, dass für den östlichen Stall, der Stadt Greven keine Unterlagen vorliegen.

Von der Kreisverwaltung Steinfurt wurde auf Anfrage mitgeteilt, dass es sich bei der Hofstelle Kleinemaß nicht um eine immissionsschutzrechtliche genehmigungsbedürftige Anlage handelt.

Gemäß Düng-VO müssen die Bundesländer „Gebiete zum Schutz der Gewässer durch Nitrat“ ausweisen.² Grundlage für die Gebietsausweisung sind das Ausweisungsmessnetz von Grundwassermessstellen. Die Bewertungsgrundstücke der Gemarkung Greven liegen innerhalb der mit Nitrat belasteten Gebietskulisse nach § 13a DüV (Rotes Gebiet).³ Beim Pflanzenbau müssen u.a. zusätzliche Auflagen in diesen nitratsensiblen Gebieten durch Landwirte beachtet werden:

Katasterangaben:

- Gemarkung Greven, Flur 78

Flst.	Größe	Teilflächen	Nutzung	Bemerkungen
(lfd. Nr.)	[m ²]	[m ²]		
38 (1)	33.629	-14.674 -8.777 -6.060 -1.022 -1.983 -449 -545 -119	Ackerland GFLF Grünland Unland Gehölz Weg Graben Hauptweg	Teilweise Hofstelle

² Düngeverordnung (Dünge-VO: § 13a / Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV Gebietsausweisung-AVV GeA)

³ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV GeA 2022)

40 (2)	34.082	-30.523 -1.484 -1.430 -255 -164 -116 -110	Ackerland Laubholz GFLF Weg Unland Hauptweg Graben	Teilweise Hofstelle
41 (3)	78.319	-67.246 -3.703 -6.644 -563 -163	Ackerland GFLF Wald Bach Gehölz	Teilweise Hofstelle
37 (9)	180	-154 -26	Gehölz Ackerland	
142 (11)	53.205	-28.630 -19.105 -3.235 -727 -1.356 -124 -28	Wald Ackerland Gehölz GFLF Bach/Graben Grünland Unland	Teilweise Hofstelle

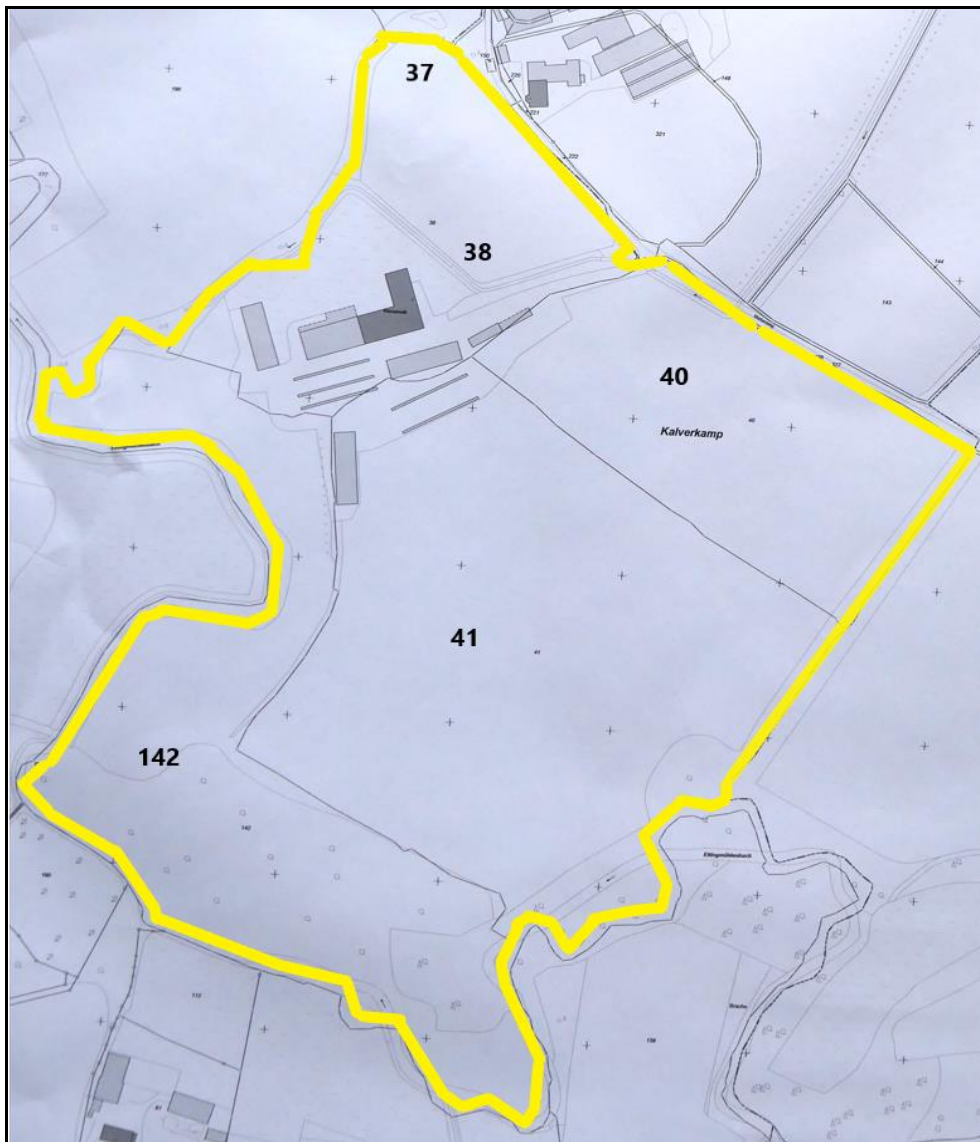
• Gemarkung Greven, Flur 80

Flst.	Größe	Teilflächen	Nutzung	Bemerkungen
(Ifd. Nr.)	[m ²]	[m ²]		
143 (7)	10.820	-9.875 - 592 -353	Ackerland Laubholz Gehölz	
145 (8)	52.409	-49.858 -2.259 -274 -18	Ackerland Gehölz Unland Laubholz	
218 (12)	23.535		Nadelholz	
144 (13)	637	-186 -165 -160 -110 -16	Ackerland Laubholz Weg Gehölz Hauptwirtschaftsweg	
343 (15)	1.100	-657 -443	Weg Straße	Gemeinbedarfsfläche
365 (15)	200.971	-173.235 -22.558 -1.580 -3.598	Ackerland Wald Graben Unland	

• Gemarkung Gimbte, Flur 9

Flst.	Größe	Teilflächen	Nutzung	Bemerkungen
(lfd. Nr.)	[m ²]	[m ²]		
66 (14)	18.415	-18.102 -236 -77	Ackerland Weg Grünland	

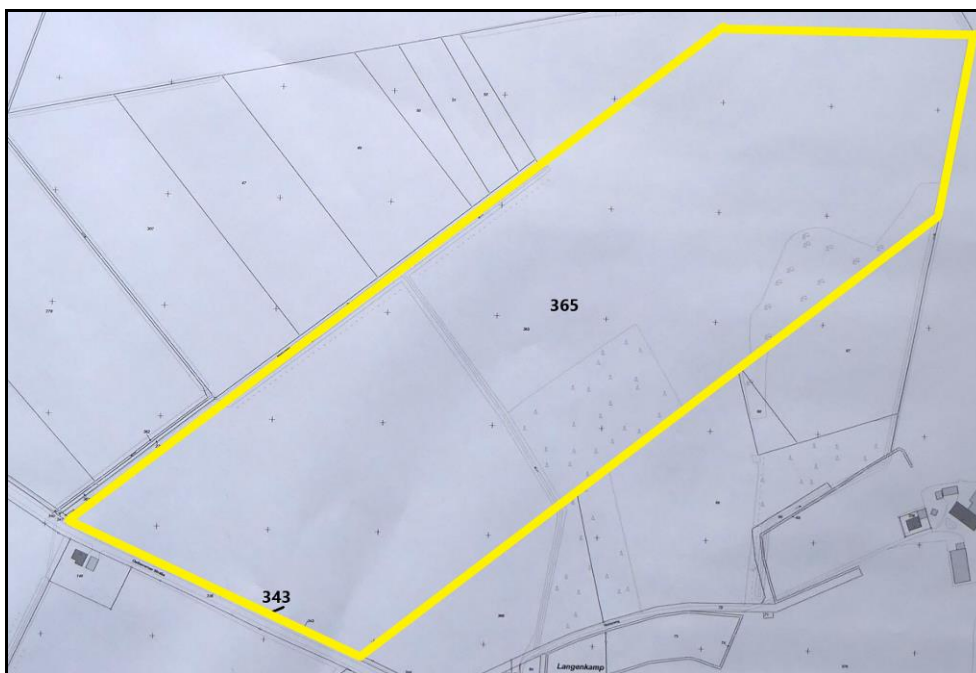
Auszug aus der Katasterkarte mit Darstellung der Bewertungsgrundstücke



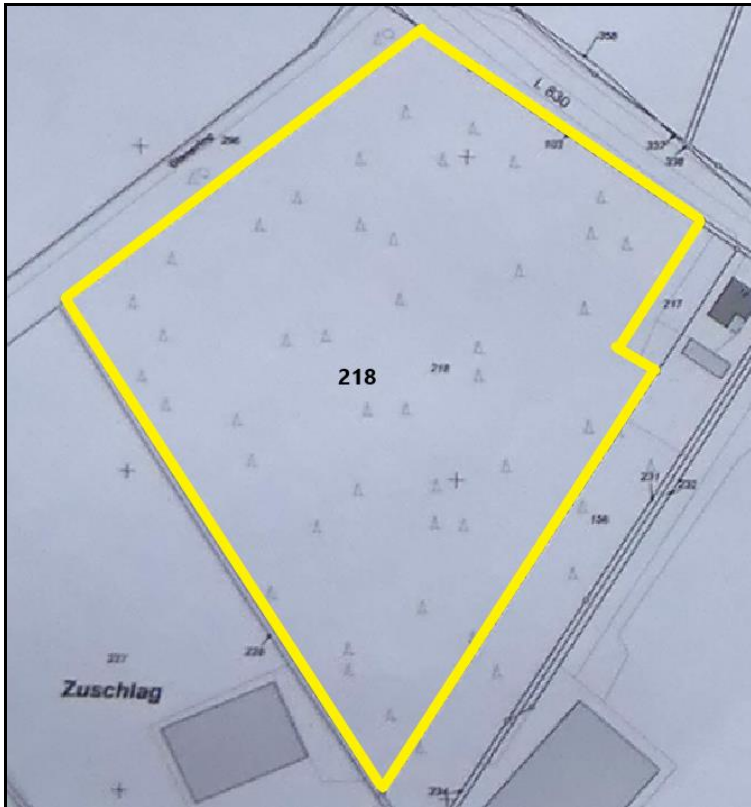
Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt; Bewertungsgrundstücke 37, 38, 40, 41 u. 142



Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt; Bewertungsgrundstücke 143, 144 u. 145



Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt; Bewertungsgrundstücke 343 u. 365



Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt; Bewertungsgrundstück 218



Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt; Bewertungsgrundstück 66

Fotodokumentation
Hofstelle mit umliegenden Flurstücken 37, 38, 40, 41 u. 142



Ansicht von Osten mit Hofzufahrt



Ansicht von Nordosten mit Wohngebäude

Flst. 38 u. 40



Ansicht von Osten

Flst. 40



Ansicht von Norden

Flurstücke 40, 41 u. 142



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden

Flurstücke 143, 144 u. 145



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten

Flurstücke 343 u. 365



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten

Flurstück 218



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen

Flurstück 66



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden

Das Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberschutzes.

Wettringen, den 29.11.2023

Dipl. Ing. G. Essing