

# 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 30. Oktober 2025 Certified Expert

verbandsgeprüfter Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden

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

Zweigstelle:

Bentheimer Str. 17, 48529 Nordhorn

Telefon: 05921/7272333

## GUTACHTEN

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

für die **landwirtschaftliche Fläche, Gemarkung Haren, Flur 30, Flurstück 26,  
Landwirtschaftsfläche, Husberg**



**Verkehrswert (Marktwert) gesamt: 153.700,00 Euro** (unbelastet)

in Worten: einhundertdreiundfünfzigtausendsiebenhundert Euro (unbelastet)

**Verkehrswert (Marktwert) gesamt: 147.600,00 Euro** (belastet mit Leitungsrechten)

in Worten: einhundertsevenundvierzigtausendsechshundert Euro (belastet mit Leitungsrechten)

**Aktenzeichen des Gerichts:**

**7 K 27/24**

**Ausfertigung Nr. elektronische Akte**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Das Gutachten wurde in 12 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkung zu diesem Gutachten .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsgrundstück .....	3
2.2	Angaben zum Auftraggeber .....	3
2.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren .....	3
2.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
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 etc. ....	8
3.4	Privatrechtliche Situation .....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
3.5.1	Baulasten .....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung .....	10
3.9	Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks.....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	11
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	11
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	12
4.2.2	Zu dem herangezogenen Verfahren .....	12
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	12
4.3	Vergleichswertermittlung.....	13
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	13
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	13
4.4	Bodenwertermittlung Teilgrundstück Ackerland .....	15
4.4.1	Bodenwertermittlung auf Basis mehrerer Vergleiche .....	15
5	Bodenwertermittlung Teilgrundstück Weg .....	22
6	Bodenwertermittlung Teilgrundstück Brachland .....	23
7	Zusammenstellung der Einzelwerte / Verkehrswerte (unbelastet) .....	24
8	Leitungsrecht.....	25
8.1	Verkehrswertermittlung des mit Leitungsrechten belasteten Grundstücks .....	27
9	Verkehrswerte .....	28
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>30</b>
10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30
10.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	30
11	Verzeichnis der Anlagen .....	31



## 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 Bewertungsgrundstück

Art des Bewertungsobjekts: landwirtschaftliche Fläche

Grundbuchangaben: Grundbuch von Haren, Blatt 8959, lfd.-Nr. 4

Katasterangaben: Gemarkung Haren, Flur 30, Flurstück 26, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Husberg, Größe 15.555 m<sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Meppen  
Zwangsversteigerungsgericht  
Obergerichtsstraße 20  
49716 Meppen  
Auftrag vom 30.05.2025  
(Auftragseingang 05.06.2025)

### 2.1 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner: nicht zur Veröffentlichung vorgesehen

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

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Auftrag vom 30.05.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten 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 10:00 Uhr statt. Der Ehemann der Eigentümerin wurde angetroffen, es konnte



eine Besichtigung / Begehung durchgeführt werden.

Besichtigungsverhältnisse am  
Ortstermin:

sonnig, 0 Grad Außentemperatur

Teilnehmer am Ortstermin:

Beginn: 10:00 Uhr Ende: 10:30 Uhr

Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger,  
Mitarbeiterin Frau Heike Böker und der Ehemann der Eigen-  
tümerin

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im  
Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur  
Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.09.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und  
Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung;
- Stadtplan;
- Übersichtskarte;
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis;
- Verträge zu den eingetragenen Dienstbarkeiten;
- Informationen bezüglich des angrenzenden Förderplatzes;
- Informationen zu den vorhandenen Leitungen (BIL-Portal).

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung  
von:

Durch die Mitarbeiterin Frau Heike Böker wurden folgende  
Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der restlichen, erforderlichen Auskünfte bei den  
zuständigen Ämtern und Behörden;
- teilweise Beschaffung der restlichen, erforderlichen  
Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der  
Grundstücksbeschreibung;
- Übernahme in Reinschrift.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den  
Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft,  
wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



## 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Zusatzangaben gemäß Auftrag des Amtsgerichtes 27 K 27/24

#### Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Vorname, Anschrift), sowie die Höhe einer eventuellen Mietkautionszahlung / eines eventuellen Baukostenzuschusses / einer eventuellen Mietvorauszahlung,  
**zur Zeit des Wertermittlungsstichtages war die landwirtschaftliche Fläche zu einem ortsüblichen Pachtpreis verpachtet, das Pachtverhältnis läuft, laut vorliegendem schriftlichem Pachtvertrag, bis zum 31.10.2028, der vorliegende Pachtvertrag wurde dem Auftraggeber mit gesondertem Schreiben übermittelt,**
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,  
**die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut, somit ist kein/e Verwalter/in nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt,**
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),  
**die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut, es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden,**
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),  
**es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, es handelt sich hier um eine landwirtschaftliche Fläche,**
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,  
**entfällt**
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,  
**es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen, es wird jedoch auf die bestehenden Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) und die damit verbundenen Bbauungs- und Bepflanzungsverbote) hingewiesen (siehe Grundbuch von Haren, Blatt 8959, Abt. II, Nrn. 1, 2 , 3, 4, 5),**
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,  
**die landwirtschaftliche Fläche ist unbebaut, somit ist kein Energieausweis vorhanden,**
- h) ob Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind,

**lt. Auskunft des Landkreises Emsland, Abt. Umwelt, vom 06.06.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst, es wurde folgende Auskunft erteilt:**

**Ein Teil der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche ist als Lager für den Förderplatz Rütenbrock 10 Z eingerichtet. Zur bergrechtlichen Nutzung des Förderplatzes liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Erkenntnisse vor. Es wird daher empfohlen für weitere Informationen Kontakt mit dem zuständigen Bergamt aufzunehmen. Sofern sich abfall- und bodenschutzrechtlich relevante Sachverhalte in Zuständigkeit des Landkreises Emsland ergeben, sollte unaufgefordert Kontakt aufgenommen werden. (siehe Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis in den Anlagen)**

**zu h) Die oben genannte Auskunft wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus, da eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen vom Verursacher (Betreiber des Förderplatzes Rütenbrock 10 Z) unter gutachterlicher Begleitung auf deren Kosten vollumfänglich beseitigt werden würden.**



**Bemerkung:**

- 1) Die Unterlagen zu den eingetragenen Dienstbarkeiten (Leistungsrechte etc.) liegen dem Sachverständigen nur teilweise vor. Es sind teilweise Leitungspläne vorhanden (siehe Leitungspläne in den Anlagen). Durch den Sachverständigen wurde eine Anfrage über das BIL-Portal gestellt, jedoch konnten auch die einzelnen zuständigen Betreiber nur bedingt Auskunft erteilen, da auch bei den einzelnen Betreibern, teilweise aufgrund von Betreiberwechsel, keine vollständigen Unterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten.
- 2) Laut Auskunft der Harbour Energy GmbH soll der Förderplatz Rütenbrock 10 Z spätestens bis Ende 2027 überwiegend zurück gebaut werden. Es soll jedoch auf dem Flurstück 25 der Flur 30, Gemarkung Haren, weiterhin eine Nutzung durch die Harbour Energy GmbH erfolgen. Die vorhandene Zuwegung über das Bewertungsgrundstück soll ebenfalls zurück gebaut werden. Das Flurstück 25 der Flur 30, Gemarkung Haren soll dann eine eigene Zuwegung von der nördlichen Grundstücksseite erhalten. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass spätestens 2028 das gesamte Bewertungsgrundstück landwirtschaftlich genutzt werden kann.
- 3) Für die von der Harbour Energy GmbH genutzten Teilflächen werden jährliche Entschädigungen in entsprechender Höhe geleistet. Für den Wendeanchnitt (Acker) wird ebenfalls eine entsprechende Entschädigung gezahlt. Daher wird die durch Harbour Energy GmbH (Förderplatz) verursachte eingeschränkte Nutzung nicht weiter in dieser Bewertung berücksichtigt.



### 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](http://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  
 der Straße und im Ortsteil: überwiegend landwirtschaftliche Flächen und Bebauung  
 sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Beeinträchtigungen: nicht bekannt

Topographie: insgesamt augenscheinlich eben

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
 Flur: Flurstücksnummer: Größe:  
 30 26 15.555 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in  
 den Anlagen



### 3.3 Erschließung, etc.

Zuwegung:	Zufahrt über Husberg
Straßenausbau:	asphaltierte Straße ohne Geh- und Radwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	auf dem Nachbarflurstück Gemarkung Haren, Flur 30, Flurstück 25 ist ein eingezäunter Förderplatz vorhanden, die Zuwegung zu dem Förderplatz erfolgt über das Bewertungsgrundstück Gemarkung Haren, Flur 30, Flurstück 26
Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	eine Untersuchung des Grundwassers wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt
Altlasten:	Laut Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt, vom 06.06.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. (siehe Auskunft aus dem Altlastenkataster in den Anlagen)
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 16.09.2024 vor.  Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Haren, Blatt 8959 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Erdgastransportleitung) für <u>die Gewerkschaft Brigitta in Hannover</u>. Gemäß Bewilligung vom 10.01.1968 eingetragen m 19.02.1968 und umgeschrieben am 03.04.2018.</li> <li>- lfd.-Nr. 2: 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.</li> <li>- lfd.-Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Erdgasleitung verbunden mit einem Bebauungs- und Bepflanzungsverbot) für die Energieversorgung Weser-Ems AG in Oldenburg. Gemäß Bewilligung vom 18.04.1978 eingetragen</li> </ul>
---------------------------------------	--



am 20.06.1978 und umgeschrieben am 03.04.2018.

- lfd.-Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Erdgastransportleitung, Nutzungsbeschränkung) für die Erdgas-Verkaufs-Gesellschaft mbH, Münster. Gemäß Bewilligung vom 15.08.1983 eingetragen am 12.10.1983 und umgeschrieben am 03.04.2018.
- lfd.-Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen, Betrieb und zur Unterhaltung eines Kabels, Nutzungsbeschränkung) für die Erdgas-Verkaufs-Gesellschaft mbH, Münster. Gemäß Bewilligung vom 08.10.1985 eingetragen am 21.01.1986 und umgeschrieben am 03.04.2018.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde erfragt. Laut Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Hochbau, bestehen keine Baulasten.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Flächennutzungsplan folgende Festsetzungen:

-Flächen der Land- und Forstwirtschaft

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstückqualität): Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.  
(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**

Die landwirtschaftliche Fläche unterteilt sich in 13.886 m<sup>2</sup> Ackerland, 138 m<sup>2</sup> Weg und 1.531 m<sup>2</sup> Brachland. Die tatsächliche Nutzung stimmt in etwa mit den Angaben auf dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis überein.

Die landwirtschaftliche Fläche ist verpachtet, der Pachtvertrag wurde dem Auftraggeber mit besonderem Schreiben übermittelt.

### **3.9 Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks**

#### **Tatsächliche Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks Flurstück 26:**

**Die Gesamtfläche von 15.555 m<sup>2</sup> unterteilt sich in 13.886 m<sup>2</sup> Ackerland, 138 m<sup>2</sup> Weg und 1.531 m<sup>2</sup> Brachland. Gräben, Böschungen, Gehölz oder ähnliche Nebenflächen bestehen laut Flurstücks- und Eigentumsnachweis nicht.**

**Die Fläche liegt ca. 12 m über dem Meeresspiegel. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Husberg“ und ist mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen möglich.**

**Der vorliegende Flurstücks- und Eigentumsnachweis des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen entspricht, soweit augenscheinlich ersichtlich, den tatsächlichen Gegebenheiten.**

**Eine Gefahr von Staunässe ist augenscheinlich nicht ersichtlich.**

**Weitere Angaben bezüglich der Bodenschätzung sind dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis in den Anlagen zu entnehmen. Die Angaben auf dem Flurstücks- und Eigentumsnachweis entsprechen den derzeitigen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks. Somit können die dort angegebenen Ackerzahlen als Richtwert angesehen werden.**

**Die landwirtschaftliche Fläche ist zu einem ortsüblichen Pachtpreis verpachtet, das Pachtverhältnis läuft, laut vorliegendem schriftlichen Pachtvertrag, vom 15.10.2024 bis zum 31.10.2028, der vorliegende Pachtvertrag wurde dem Auftraggeber mit besonderem Schreiben übermittelt.**



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### §194 Verkehrswert (BauGB)

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

#### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftliche Fläche Gemarkung Haren, Flur 30, Flurstück 26 zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 ermittelt.

##### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haren	8959	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haren	30	26	15.555 m <sup>2</sup>

##### Bewertungsteilbereiche

Das Flurstück 26, der Flur 30, 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
Ackerland	unbebaut, Ackerland	13.886 m <sup>2</sup>
Weg	unbebaut, Zuwegung zur Förderplatz	138 m <sup>2</sup>
Brachland	unbebaut, Brachland	1.531 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		15.555 m <sup>2</sup>

#### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

##### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

###### 4.2.1.1 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).



#### 4.2.1.2 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.

#### 4.2.2 Zu dem herangezogenen Verfahren

##### 4.2.2.1 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 gliedert 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.

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 €/m<sup>2</sup>** 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 €/m<sup>2</sup> nur als Durchschnittswert **aller Kauffälle** anzusehen. Daher erfolgt die Berechnung des Bodenwertes €/m<sup>2</sup> Ackerland auf Grundlage tatsächlich gezahlter Kaufpreise unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Grundstücksmerkmale.



### 4.3 Vergleichswertermittlung

#### 4.3.1 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 (Gebäundefaktoren), 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.

#### 4.3.2 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 €/m<sup>2</sup> 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, Bewirtschaftungerschwernissen etc., wie es einer gewöhnlichen Acker- / Grünlandnutzung entspricht.

**Grundlage für diese Bewertung sind die Angaben auf den Flurstücks- und Eigentumsnachweisen.**



#### 4.4 Bodenwertermittlung Teilgrundstück Ackerland

##### Bewertungsgrundstück:

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	20.11.2025
Fläche in m <sup>2</sup>	13.886 m <sup>2</sup>
Ackerzahlen	24, 30
Bodenart	Sand (S)
Gemarkung	Haren

##### 4.4.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

###### Vergleichsfläche Nr. 1

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

###### Vergleichsfläche Nr. 2

Zeitpunkt	2024
Fläche in m <sup>2</sup>	13.200 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	26
Bodenart	Sand (S)
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	10,30 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m <sup>2</sup> -Preis	10,30 €
Besonderheiten	--

###### Vergleichsfläche Nr. 3

Zeitpunkt	2024
Fläche in m <sup>2</sup>	11.000 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	29
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	9,11 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m <sup>2</sup> -Preis	9,11 €
Besonderheiten	--



**Vergleichsfläche Nr. 4**

Zeitpunkt	2024
Fläche in m <sup>2</sup>	17.500 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	18
Bodenart	Sand
Gemarkung	Oberlangen
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	9,20 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	./ 9,30 x 10,50
Anpassungsfaktor Ackerzahl	1,00
Angepasster m <sup>2</sup> -Preis	10,39 €
Besonderheiten	--

**Vergleichsfläche Nr. 5**

Zeitpunkt	2024
Fläche in m <sup>2</sup>	23.700 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	14
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	9,24 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m <sup>2</sup> -Preis	9,24 €
Besonderheiten	--

**Vergleichsfläche Nr. 6**

Zeitpunkt	2024
Fläche in m <sup>2</sup>	15.600 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	29
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	11,50 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
Angepasster m <sup>2</sup> -Preis	11,50 €
Besonderheiten	--

**Vergleichsfläche Nr. 7**

Zeitpunkt	2024
Fläche in m <sup>2</sup>	13.300 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	29
Bodenart	Sand
Gemarkung	Oberlangen
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	11,44 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	./ 9,30 x 10,50
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m <sup>2</sup> -Preis	12,92 €
Besonderheiten	--



**Vergleichsfläche Nr. 8**

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

**Vergleichsfläche Nr. 9**

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

**Vergleichsfläche Nr. 10**

Zeitpunkt	2024
Fläche in m <sup>2</sup>	14.200 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	26
Bodenart	Sand
Gemarkung	Haren
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	9,87 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	x 1,00
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m <sup>2</sup> -Preis	9,87 €
Besonderheiten	--

**Vergleichsfläche Nr. 11**

Zeitpunkt	2024
Fläche in m <sup>2</sup>	18.900 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	31
Bodenart	Sand
Gemarkung	Oberlangen
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	9,52 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	./ 9,30 x 10,50
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m <sup>2</sup> -Preis	10,75 €
Besonderheiten	--



**Vergleichsfläche Nr. 12**

Zeitpunkt	2024
Fläche in m <sup>2</sup>	10.100 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	31
Bodenart	Sand
Gemarkung	Niederlangen
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	9,70 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	./ 9,30 x 10,50
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m <sup>2</sup> -Preis	10,95 €
Besonderheiten	--

**Vergleichsfläche Nr. 13**

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

**Vergleichsfläche Nr. 14**

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

**Vergleichsfläche Nr. 15**

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



**Vergleichsfläche Nr. 16**

Zeitpunkt	2025
Fläche in m <sup>2</sup>	19.800 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	27
Bodenart	Sand
Gemarkung	Oberlangen
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	11,00 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	./ 10,00 x 10,70
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m <sup>2</sup> -Preis	11,77 €
Besonderheiten	--

**Vergleichsfläche Nr. 17**

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

**Vergleichsfläche Nr. 18**

Zeitpunkt	2025
Fläche in m <sup>2</sup>	14.400 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	--
Bodenart	Sand
Gemarkung	Oberlangen
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	10,00 €
Anpassungsfaktor Bodenrichtwertzone	./ 10,00 x 10,70
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x 1,00
angepasster m <sup>2</sup> -Preis	10,70 €
Besonderheiten	--



**Zusammenstellung der Vergleichskaufpreise €/m<sup>2</sup>:**

Bezeichnung	angepasster m <sup>2</sup> -Preis	Aussonderung
Vergleichsfläche Nr. 1	8,00 €	
Vergleichsfläche Nr. 2	10,30 €	
Vergleichsfläche Nr. 3	9,11 €	
Vergleichsfläche Nr. 4	10,39 €	
Vergleichsfläche Nr. 5	9,24 €	
Vergleichsfläche Nr. 6	11,50 €	
Vergleichsfläche Nr. 7	12,92 €	
Vergleichsfläche Nr. 8	10,70 €	
Vergleichsfläche Nr. 9	10,70 €	
Vergleichsfläche Nr. 10	9,87 €	
Vergleichsfläche Nr. 11	10,75 €	
Vergleichsfläche Nr. 12	10,95 €	
Vergleichsfläche Nr. 13	8,74 €	
Vergleichsfläche Nr. 14	13,55 €	
Vergleichsfläche Nr. 15	10,80 €	
Vergleichsfläche Nr. 16	11,77 €	
Vergleichsfläche Nr. 17	12,20 €	
Vergleichsfläche Nr. 18	10,70 €	

Durchschnittswert aller Vergleichsflächen:	10,68 €/m <sup>2</sup>
Spanne bei einer Toleranzgrenze von +/- 20 %:	8,54 €/m <sup>2</sup> bis 12,82 €/m <sup>2</sup>
Aussonderung der Vergleichsflächen (Ausreißer):	1, 7, 14

In Bezug auf die vorstehende Berechnung werden die Vergleichsflächen 1, 7 und 14 als Ausreißer gewertet, da sie die Toleranzgrenze von **+/- 20 %** unter- bzw. überschreiten, somit gehen die übrigen 15 Vergleichsflächen in die weitere Berechnung ein.

Durchschnittswert der verbleibenden 15 Vergleichsflächen (ohne Nr. 1, 7 und 14):	10,51 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

<b>Vergleichswert Ackerland zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025</b>	<b>10,51 €/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

Bodenrichtwert zum 01.01.2025	10,70 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	------------------------

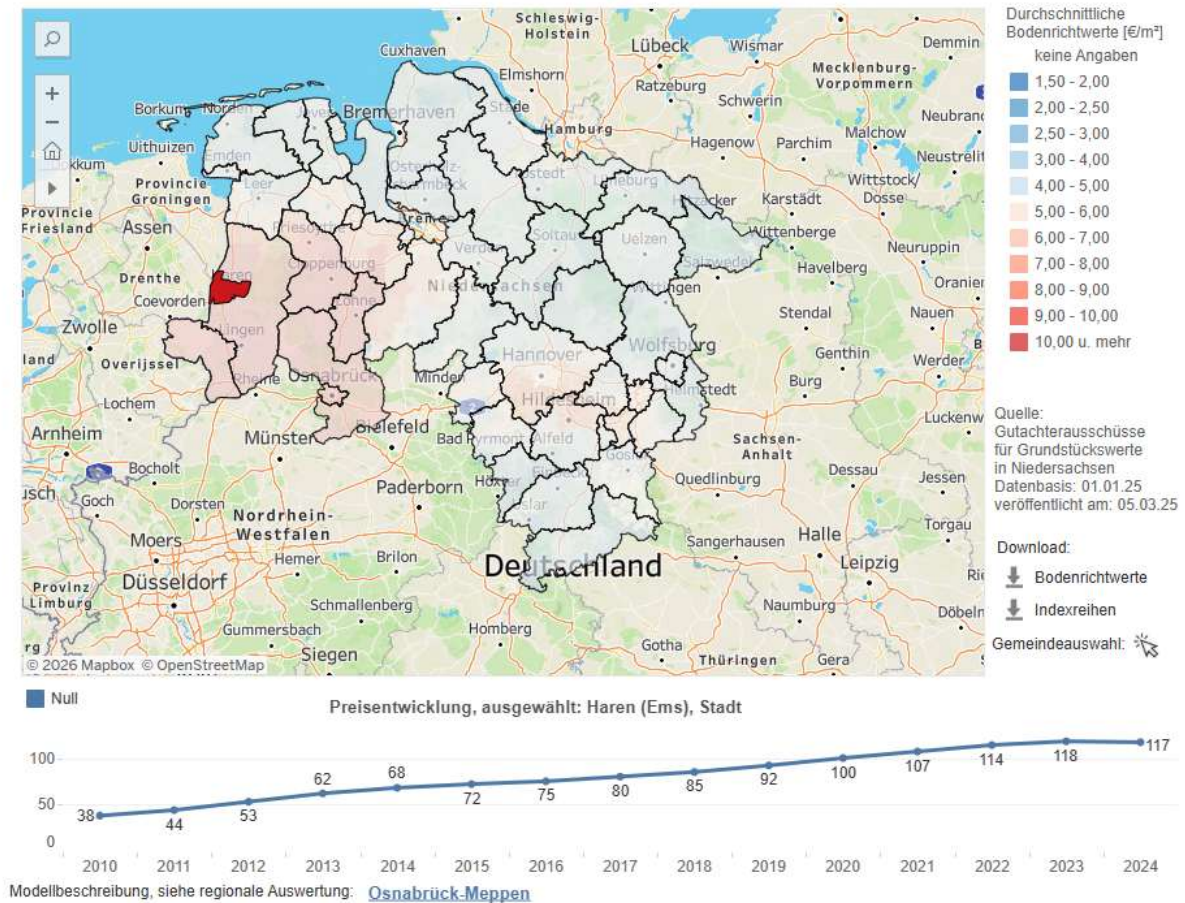
**Bemerkung:**

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 15 Vergleichsgrundstücke in Höhe von 10,51 €/m² für das Bewertungsgrundstück als (vorläufiger) Vergleichswert Ackerland als zutreffend / marktgerecht angesehen und dementsprechend angesetzt.

<b>Ermittlung des Bodenwerts Ackerland</b>	
vorläufiger relativer abgabenfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis	10,51 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen abgabenfreien Bodenwert	+ 0,00 €/m²
<b>relativer abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 10,51 €/m²</b>
Fläche	× 13.886,00 m²
<b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 145.941,86 €</b>

Der **vorläufige Einzelwert des Teilgrundstücks Ackerland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 **145.941,86 €**.



## 5 Bodenwertermittlung Teilgrundstück Weg

### Bewertungsgrundstück:

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	20.11.2025
Fläche in m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>

Derartige Wegeflächen werden in der Regel mit dem Wert der dazugehörigen landwirtschaftlichen Fläche bewertet, daher wird die Wegfläche mit demselben Bodenwert wie die vorstehende Ackerfläche bewertet, wie es den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Durchschnittliche Preise für derartige Wege werden seitens des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen nicht veröffentlicht bzw. nicht ausgewertet.

Laut Auskunft der Harbour Energy Germany GmbH soll der auf den Nachbarflurstück, Gemarkung Haren, Flur 30, Flurstück 25, vorhandene Förderplatz spätestens bis zum Ende des Jahres 2027 zurück gebaut werden. Somit entfällt dann auch die Nutzung des vorhandenen Weges. Der Rückbau des Weges wird dann seitens der Harbour Energy Germany GmbH erfolgen und somit kann der Weg dann der Ackerfläche wieder zugeordnet werden.

### Vergleichswert

Vergleichswert Ackerland	10,51 €/m <sup>2</sup>
Zeitpunkt	20.11.2025
Anpassung zum Wertermittlungsstichtag	x 1,00
Ackerzahl	x 1,00
Bodenart	x 1,00
Anpassungsfaktor Größe	x 1,00
Anpassungsfaktor Lage	x 1,00
Angepasster m <sup>2</sup> -Preis	10,51 €

### Angepasster Bodenwert

Angepasster Bodenwert	10,51 €/m <sup>2</sup>
Fläche in m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Einzelwert des Teilgrundstücks Weg</b>	<b>1.450,38 €</b>

Der **vorläufige Einzelwert des Teilgrundstücks Weg** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 **1.450,38 €**.



## 6 Bodenwertermittlung Teilgrundstück Brachland

### Bewertungsgrundstück:

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	20.11.2025
Fläche in m <sup>2</sup>	1.531 m <sup>2</sup>

In diesem Bewertungsfall wird das Teilgrundstück Brachland mit dem Vergleichswert des Ackerlandes bewertet, da in dieser Bewertung davon ausgegangen wird, dass das Brachland in absehbarer Zeit wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann bzw. der Ackerfläche durch Wegfall des Weges angeschlossen wird. Durchschnittliche Preise für derartige Brachflächen werden seitens des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen nicht veröffentlicht bzw. nicht ausgewertet.

### Vergleichswert

Vergleichswert Ackerland	10,51 €/m <sup>2</sup>
Zeitpunkt	20.11.2025
Anpassung zum Wertermittlungsstichtag	x 1,00
Ackerzahl	x 1,00
Bodenart	x 1,00
Anpassungsfaktor Größe	x 1,00
Anpassungsfaktor Lage	x 1,00
Angepasster m <sup>2</sup> -Preis	10,51 €

### Angepasster Bodenwert

Angepasster Bodenwert	10,51 €/m <sup>2</sup>
Fläche in m <sup>2</sup>	1.531 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Einzelwert des Teilgrundstücks Brachland</b>	<b>16.090,81 €</b>

Der **vorläufige Einzelwert des Teilgrundstücks Brachland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 **16.090,81 €**.



## 7 Zusammenstellung der Einzelwerte / Verkehrswerte (unbelastet):

Bezeichnung		
<b>Flurstück 26</b>		Bebauung / Nutzung:
angepasster Bodenwert Teilgrundstück Ackerland	unbebaut, Ackerland	145.941,86 €
angepasster Bodenwert Teilgrundstück Weg	unbebaut, Weg	1.450,38 €
angepasster Bodenwert Teilgrundstück Brachland	unbebaut, Brachland	16.090,81 €
<b>vorläufiger Verkehrswert des Flurstücks 26 gesamt(unbelastet)</b>		<b>163.483,05 €</b>

### 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.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsgrundstück weist eine außergewöhnlich unregelmäßige Grundstücksform auf. Hieraus ergeben sich entsprechend Bewirtschaftungerschwernisse bei der Bodenbearbeitung sowie bei Düngungs- und Pflanzenschutzmaßnahmen etc.. Aufgrund dessen kommt es teilweise zu nicht unerheblichen Überlappungen. Hieraus resultiert auch ein höherer Zeitaufwand bei der Bewirtschaftung des Bewertungsgrundstücks. Die Bewirtschaftungerschwernisse werden entsprechend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Bewertung berücksichtigt.

**Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Markgeschehens und bezugnehmend auf die v.g. Grundstücksmerkmale wird ein Abschlag in Höhe von 6 % von dem ermittelten vorläufigen Verkehrswert als angemessen angesehen und in Abzug gebracht.**

### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

vorläufiger Verkehrswert des Flurstücks 26 gesamt (unbelastet)	163.483,05 €
Anpassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Zuschnitt) in Höhe von 6 %	x 0,94
<b>Verkehrswert des Flurstücks 26 gesamt (unbelastet)</b>	<b>153.674,07 €</b> <b>rd. 153.700,00 €</b>

Der **unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 26, Flur 30 der Gemarkung Haren** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 **gesamt rd. 153.700,00 €**.



## 8 Leitungsrecht

### 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.

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 wirtschaftlichen 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 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 denken: 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.

<b>Grundsätzliche Vorgehensweise</b>	<b>Bewertung von Leitungsrechten</b>
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.

<b>Grad der Beeinträchtigung</b>	<b>Wohngrundstücke</b>	<b>Gewerbegrundstücke</b>
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.



## Berechnung der Leitungsrechte

### Bemerkung:

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Nachteile unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als vertretbar eingestuft. Das Grundstück ist mit mehreren Leitungsrechten und den damit verbundenen Bebauungsverböten, Betretungsrechten usw. belastet. Die Leitungsrechte sind aufgrund nicht vorliegender vollständiger Unterlagen insgesamt nicht vollständig nachvollziehbar. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit ist nur teilweise gegeben, wenn Wartungsarbeiten oder Erneuerungen der Leitungen anstehen. Die bauliche Nutzbarkeit ist durch die Leitungsrechte derzeit aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Ackerland nicht eingeschränkt, da es sich hier um eine landwirtschaftliche Fläche handelt. Emissionen sind bei den vorhandenen Leitungen ebenfalls auszuschließen. Somit wird in dem vorliegenden Bewertungsfall ein Abschlag von 4 % unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als angemessen angesehen und dementsprechend angesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind die Entschädigungen teilweise bei Einräumung der Leitungsrechte in Form einer Einmalzahlung entrichtet worden und teilweise werden aufgrund des benachbarten Förderplatzes wiederkehrende Entschädigungen entrichtet, somit werden eventuell vorhandene wirtschaftliche Vorteile in dieser Verkehrswertermittlung nicht separat berücksichtigt.

### Ausgangsdaten:

unbelasteter Verkehrswert gesamt:	153.700,00 €
Grundstücksgröße gesamt:	15.555 m <sup>2</sup>
belastete Teilflächen:	nicht einzeln ermittelbar
Beeinträchtigung der Nutzbarkeit:	gering

### Berechnung des Leitungsrechts:

unbelasteter Verkehrswert	153.700,00 €
Berücksichtigung des wirtschaftlichen Nachteils	x 0,96
belasteter Verkehrswert	147.552,00 €

Der wirtschaftliche Nachteil in Höhe von 6.148,00 € wird von dem unbelasteten Verkehrswert in Abzug gebracht.

## 8.1 Verkehrswertermittlung des mit Leitungsrechten belasteten Grundstücks

<b>Bodenwert gesamt unbelastet</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	153.700,00 €
<b>Wert der Außenanlagen</b>	0,00 €
<b>vorläufiger Verkehrswert / unbelasteter Verkehrswert</b>	<u>153.700,00 €</u>
<b>Barwert des Leitungsrechts</b>	- 6.148,00 €
<b>belasteter Verkehrswert</b> (belastet mit Leitungsrechten)	= 147.552,00 €
	<u>rd. 147.600,00 €</u>



## 9 Verkehrswerte

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

Der **Verkehrswert** für die landwirtschaftliche Fläche in 49733 Haren, Husberg

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Haren</i>	<i>8959</i>	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haren	30	26	15.555 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 mit rd.

**Verkehrswert (Marktwert) gesamt: 153.700,00 Euro** (unbelastet)

in Worten: einhundertdreiundfünfzigtausendsiebenhundert Euro (unbelastet)

**Verkehrswert (Marktwert) gesamt: 147.600,00 Euro** (belastet mit Leitungsrechten)

in Worten: einhundertsiebenundvierzigtausendsechshundert 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 09.02.2026



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.



## 10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 10.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**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

**VW-RL:**

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

**LandR 19:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 10.2 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



## 11 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Allgemeine Fotos  
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Anlage 3: Übersichtskarte  
Anlage 4: Stadtplan  
Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
Anlage 6: Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
Anlage 7: Leitungspläne (soweit vorhanden)  
Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Hinweis: Die Grundrisszeichnungen und andere graphische Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 4



Teilfläche Ackerland / Ansicht aus östlicher Richtung



Teilfläche Ackerland / Ansicht aus südlicher Richtung



## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 4



feinkrümelige Bodenstruktur Teilfläche Ackerland



Teilfläche Brachland / Ansicht aus nördlicher Richtung

## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 4



Teilfläche Brachland / Ansicht aus südlicher Richtung



feinkrümelige Bodenstruktur Teilfläche Brachland

## Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 4



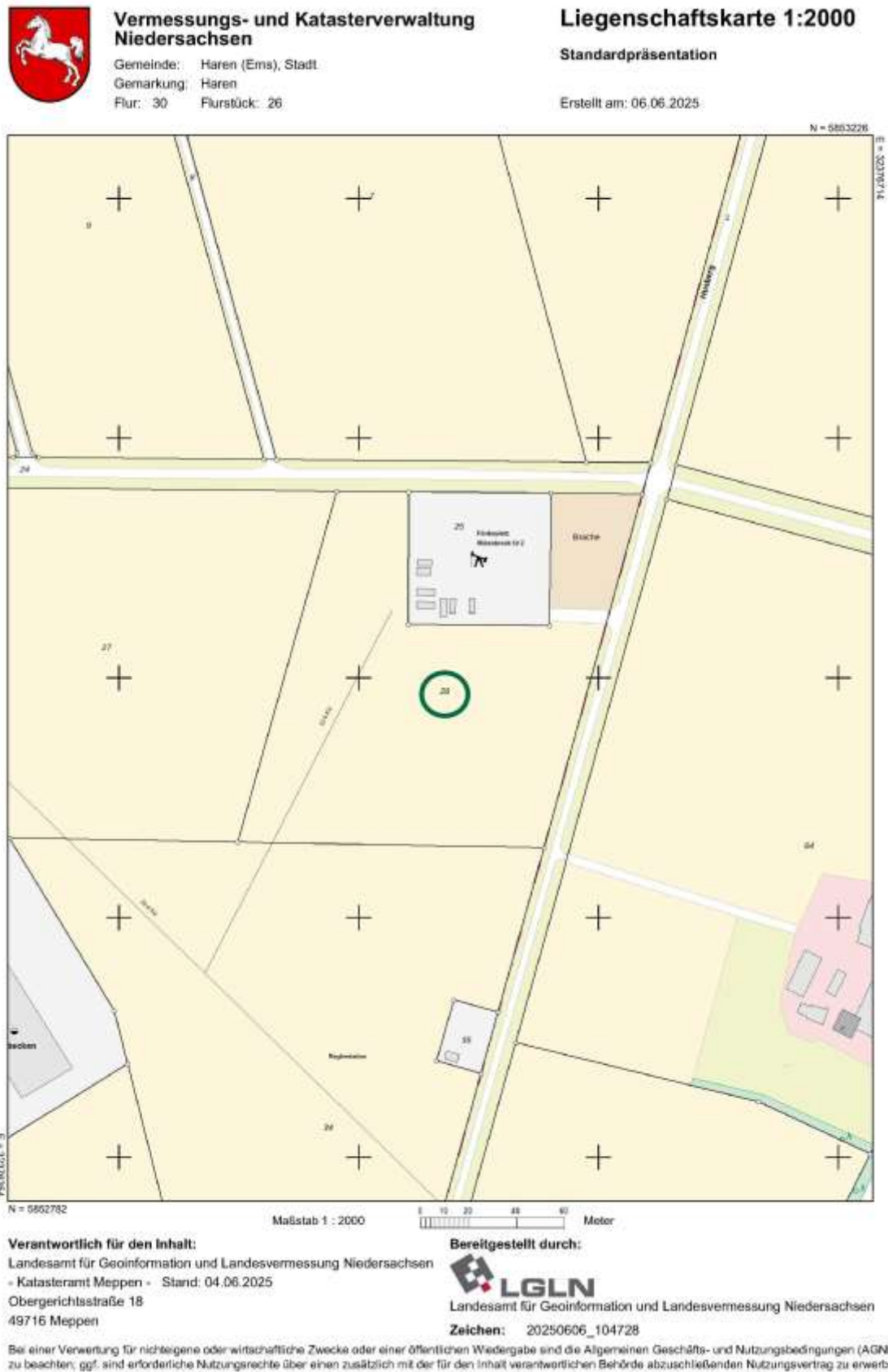
Teilfläche Weg



Zufahrtsstraße „Husberg“

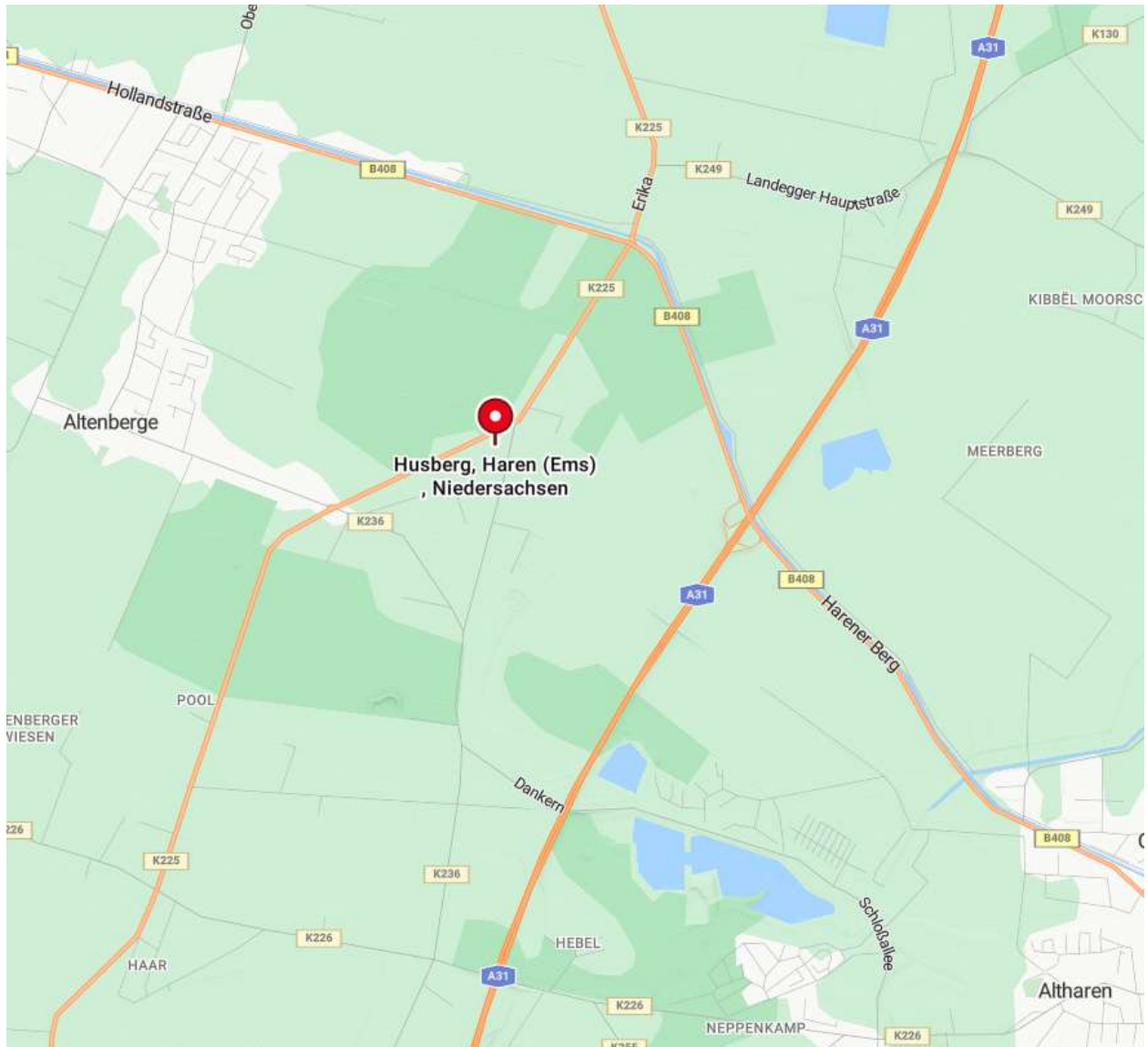
## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



## Anlage 3: Übersichtskarte

Seite 1 von 1



Quelle: Übersichtskarte bing maps



## Anlage 4: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan bing maps



## Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 2



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 06.06.2025)

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

Gemarkung: 3103 (Haren), Flur: 30, Flurstück: 26



## Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2



### Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 07509968**

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 0,95 €/m<sup>2</sup>

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 €/m<sup>2</sup>

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 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Veröffentlicht am: 01.03.2025



# Anlage 6: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite 1 von 2



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

## Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Erstellt am: 11.06.2025  
Aktualität der Daten: 07.06.2025

### Flurstück 26, Flur 30, Gemarkung Haren

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Haren (Ems), Stadt Landkreis Emsland
Finanzamt:	Lingen (Ems)
Lage:	Husberg
Fläche:	15 555 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	13 886 m <sup>2</sup> Ackerland 138 m <sup>2</sup> Weg 1 531 m <sup>2</sup> Brachland
Bodenschätzung:	1 531 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 21, Ackerzahl 24 Ertragsmesszahl 367  6 114 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 27, Ackerzahl 30 Ertragsmesszahl 1834  7 772 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 21, Ackerzahl 24 Ertragsmesszahl 1865  Gesamtertragsmesszahl 4066
Bewertung:	7 773 m <sup>2</sup> Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 6 114 m <sup>2</sup> Landwirtschaftliche Nutzung (LN) 1 530 m <sup>2</sup> Landwirtschaftliche Nutzung (LN)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet

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 Nordhorn -  
Schiffstraße 6  
48529 Nordhorn

**Zeichen:** A\_402\_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 6: Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Seite 2 von 2

Flurstück 26  
Flur 30  
Gemarkung Haren

### Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung

Ausführende Stelle: UHV Ems II

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Meppen  
Grundbuchbezirk Haren  
Grundbuchblatt 8959  
Laufende Nummer 0004

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 Nordhorn -  
Schiffstraße 6  
48529 Nordhorn

**Zeichen:** A\_402\_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 7: Leitungspläne

Seite 1 von 4

Diese Flurkarte ist Eigentum der ERDGAS MÜNSTER GmbH. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

zuständiger Betriebsführer:  
**Betrieb Nowega**  
 Tel.: 0251 60998-366  
 Mo.-Do.: 7:00-15:30 Uhr  
 Fr.: 7:00-13:00 Uhr

3) Bei Änderungen der veränderten Leitungslage von den Eintragungen im Lageplan (rot gezeichnet) abweichen!

In Leitungsröhre sind Erdschichten vorhanden, wie Hand und nach vorheriger Abstimmung mit dem zuständigen Betriebsleiter durchzuführen!

Ob Plan dem als Vorplanung und für eine Gültigkeit von 4 Wochen. Es darf keine Maßnahmen aus dem Plan erfolgen.

Beachten Sie bitte, falls besagtes, aus mit diesem Plan erhaltene Anschriften und Identität.

Leitungen	— A <sub>1</sub> A <sub>2</sub>	Leitung (in Planung)	— A <sub>1</sub> A <sub>2</sub>
Kabel	— A <sub>1</sub> A <sub>2</sub>		
Stationen	● A <sub>1</sub> A <sub>2</sub>		
Anfrage	□ A <sub>1</sub> A <sub>2</sub>		

Erdgas Münster GmbH  
 Johann-Kriemo-Weg 40  
 48145 Münster  
 Tel.: +49 251 60998-390  
 leitungsplanung@erdgas-muenster.de

Vorgangs-Nr.: E2026-0008-1  
 Plot-Nr.:  
 Erstellt am: 06.01.2026  
 Erstellt von:

Haren(Ems) - Wir benötigen Leitungspläne der Flurstücke-Gemarkung Haren, Flur 30, Flurstück 26 und Gemarkung Haren, Flur 29, Flurstück 64

**ERDGAS MÜNSTER**  
Verfahren zur Erzeugung von Erdgas



# Anlage 7: Leitungspläne

Seite 2 von 4



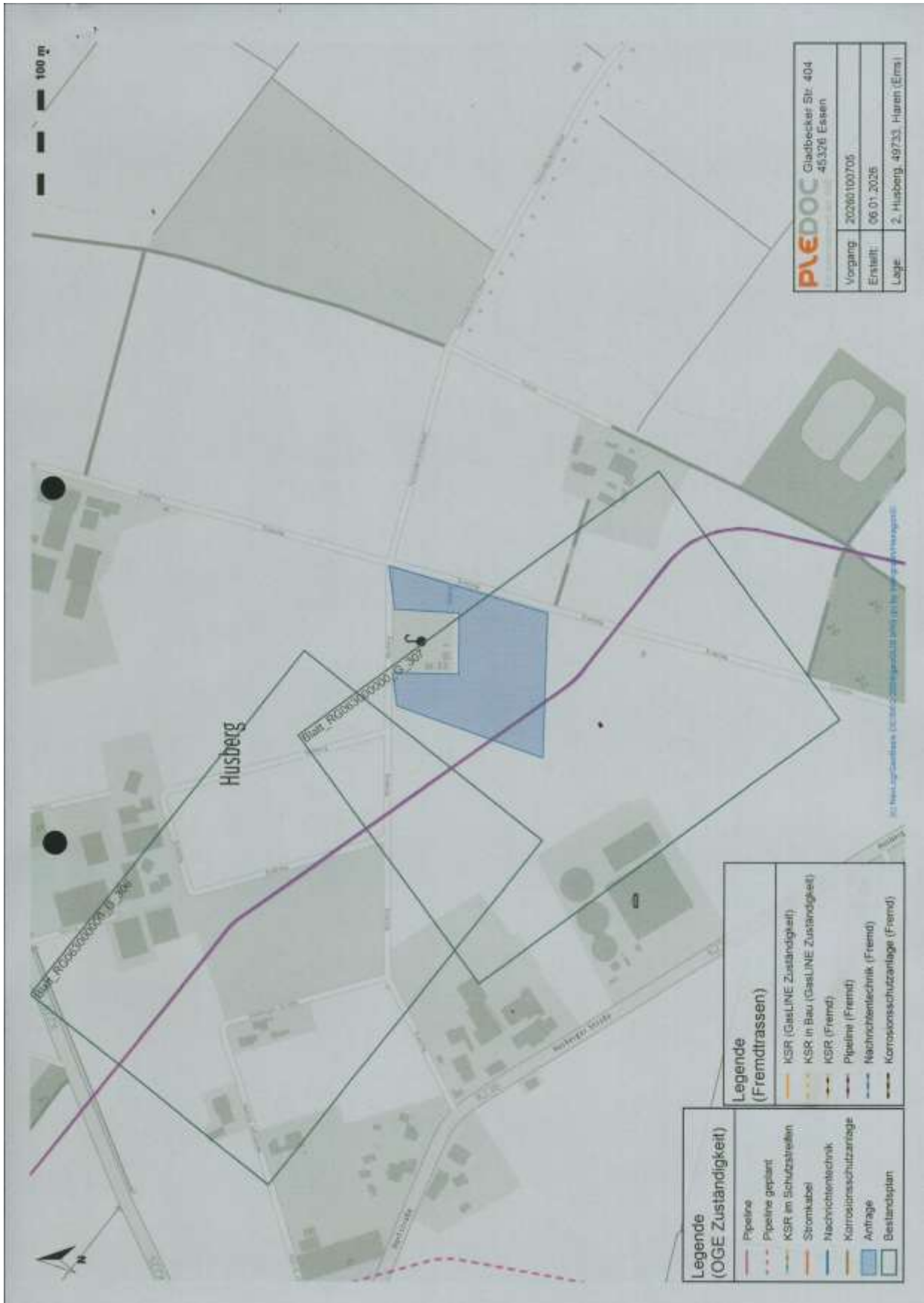
# Anlage 7: Leitungspläne

Seite 3 von 4



# Anlage 7: Leitungspläne

Seite 4 von 4



**Anlage 8: Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Seite 1 von 1



Landkreis Emsland · Postfach 15 62 · 49705 Meppen

Sachverständigenbüro  
Günter Berends  
Alte Piccardie 1  
49828 Osterwald

Landkreis Emsland  
Der Landrat

Fachbereich:

Umwelt

Ansprechpartner:

Frau Meyering

Gebäude: Flügel/Z.-Nr.

Kreishaus I 554, 2. OG

Telefon-Vermittlung 05931 44-0

Internet: <http://www.emsland.de>E-Mail: [bianca.meyering@emsland.de](mailto:bianca.meyering@emsland.de)

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:

Mein Zeichen:

6727/142/10/750/2025

☎ Durchwahl:

05931 44-1554

**Meppen**

Datum: 06.06.2025

Grundstück: Haren (Ems), Husberg  
Lage: Gemarkung Haren, Flur 30, Flurstück 26  
Vorgang: Altlastenauskünfte auf Anfrage

**Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen angefragte, oben genannte Grundstück ist im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland nicht registriert.

Ein Teil der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche ist als Lager für den Förderplatz Rütenbrock 10 Z eingerichtet. Zur bergrechtlichen Nutzung des Förderplatzes liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Erkenntnisse vor. Es wird daher empfohlen für weitere Informationen Kontakt mit dem zuständigen Bergamt aufzunehmen. Sofern sich abfall- und bodenschutzrechtlich relevante Sachverhalte in Zuständigkeit des Landkreises Emsland ergeben, bitte ich unaufgefordert Kontakt aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Meyering

*Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher nicht unterschrieben.*

Heimadresse:  
Kreishaus I, Ordenriederung 1, 49716 Meppen

**Sprechzeiten:**  
Mo. - Do. 08:30 - 12:30 Uhr u. 14:30 - 16:00 Uhr  
Fr. 08:30 - 12:30 Uhr  
Busverbindung: Linie 933, Haltestelle Kreishaus

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Emsland  
Emsländische Volksbank  
Postbank Hannover

IBAN: DE39-2985 0001 0000 0013 39  
IBAN: DE29 2960 0060 0120 0500 00  
IBAN: DE36 2501 0030 0012 1323 06

BIC: NOLADE21EMS  
BIC: GENODEF1LIG  
BIC: PBNKDEFF250

