



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Stadt Nordhorn, Almelostraße 3**



**Niedersachsen**



# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Nordhorn
Straße, Hausnummer:	Almelostraße 3
Gemarkung:	Nordhorn
Flur:	10
Flurstück(e):	71/53
Gesamtfläche:	9.922 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Nordhorn
Grundbuchblatt:	19227
Eigentümer:	siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.06.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:   
Gutachterin:   
Gutachter: 

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.06.2025 mit

**583.000 €**


ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>7</b>
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstückgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	12
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Entwicklungen	17
2.4.1	Demographische Entwicklung	17
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	17
2.5	Entwicklungszustand	17
2.6	Bauliche Anlagen	18
2.6.1	Hauptgebäude	18
2.6.2	Nebengebäude	25
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	26
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>28</b>
3.1	Grundlagen	28
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	28
3.1.2	Kaufpreissammlung	28
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	28
3.1.4	Literatur	28
3.2	Wertermittlungsverfahren	29
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	29
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	29
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.3	Bodenwert	30
3.3.1	Vergleichswerte	30
3.3.2	Bodenrichtwerte	31
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	32
3.3.4	Gesamtbodenwert	32
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	33
3.4.1	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	33
3.4.2	Vorläufiger Ertragswert	36
3.4.3	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	36
3.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.4.5	Ertragswert	37
3.5	Verkehrswert	39
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>41</b>
	Berechnungen	41
	Merkblatt Gutachterausschuss	43

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 43 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Nordhorn - Zwangsversteigerungssache -
Auftragseingang:	18.12.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	7 K 39/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	27.03.2025
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	03.06.2025
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer

### 1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (sind Mieter oder Pächter vorhanden bzw. ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben sowie Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, besteht der Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, ob ein Energiepass vorliegt und ob Altlasten bekannt sind).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen personenbezogener Daten sind diese Angaben in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

### 1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Tag der Sitzung.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### 1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (Tag der Sitzung).

## **1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

## **1.6 Unterlagen**

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Angaben zum Denkmalschutz
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

## **1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

## **2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### **2.1 Lagemerkmale**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Nordhorn an der Almelostraße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Nordhorn beträgt ca. 4 km.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Grafschaft Bentheim bestimmt Nordhorn als Gemeinde mit der Funktion Mittelzentrum. Die Kreisstadt hat rd. 53.700 Einwohner und ist ca. 150 km<sup>2</sup> groß.

Nordhorn ist eine selbständige Stadt im äußersten Westen von Niedersachsen und grenzt direkt an die Niederlande. Als Kreisstadt des Landkreises Grafschaft Bentheim und Mitgliedsgemeinde in der Euregio bildet Nordhorn den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt des Kreisgebietes.

Nordhorn liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B 213 von Denekamp (NL) in Richtung Bremen sowie B 403 von Münster nach Coevorden (NL) und der Bundesautobahn A 31 von Emden ins Ruhrgebiet in einer europäischen, grenzüberschreitenden Wirtschaftsregion.

Nordhorn besitzt zwei Durchgangsbahnhöfe an der Regionalbahnstrecke Bad Bentheim - Coevorden (NL), auf der Personenverkehr zwischen Bad Bentheim – Neuenhaus (NL) und Güterverkehr bis Coevorden (NL) betrieben wird.

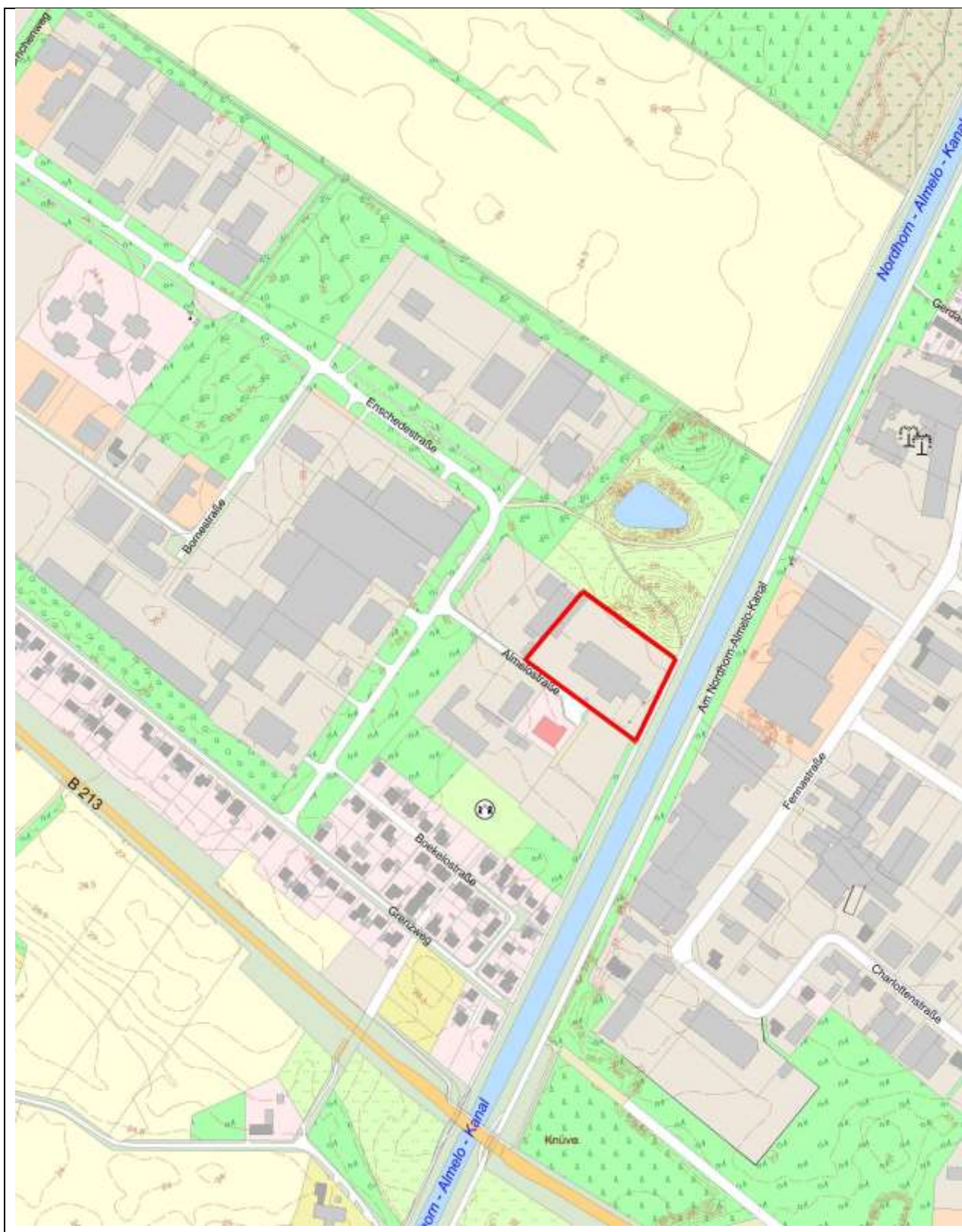
In der Stadt sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 9.922 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Gewerbebetrieb (Produktionshalle mit Büro-/Ausstellungs- und Sozialbereich) und mit zusätzlichen gewerblichen Nebengebäuden bebaut. Stellplätze, Wege und Lagerflächen sind befestigt.

Luftbild



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

### **2.2.3 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Almelostraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

### **2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 280 der Stadt Nordhorn vor, der am 29.10.2021 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Industriegebiet fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,7      Baumassenzahl (BMZ): 7,0

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.



Amtsgericht Nordhorn		Grundbuch von Nordhorn	Blatt 19227	Blagen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
4	1	<p>Auflosend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit                  (Recht zum Betrieb und Unterhaltung einer Photovoltaikanlage einschließlich technischer Nebenanlagen, einem Recht auf völlige Erneuerung der Anlage sowie dem Recht das Grundstück zu betreten und zu befahren und zu einem Unterlassungsanspruch) für Thomas Lindner, geb. am 24.03.1963.                  Die Ausübung des Rechts darf Dritten überlassen werden.                  Gemäß Bewilligung vom 13.12.2010 (URNr. 227/2010, Notar Bange, Greven) gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 5 eingetragen am 24.06.2011.</p>		
5	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des <u>auflosend bedingten</u> Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb und Unterhaltung einer Photovoltaikanlage einschließlich</p>		
3 2 1				3 2 1

Amtsgericht Nordhorn		Grundbuch von Nordhorn	Blatt 19227	Blagen 2 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		<p>technischer Nebenanlagen, einem Recht auf völlige Erneuerung der Anlage sowie dem Recht das Grundstück zu betreten und zu befahren und zu einem Unterlassungsanspruch) für Thomas Lindner, geb. am 24.03.1963.                  Gemäß Bewilligung vom 13.12.2010 (URNr. 227/2010, Notar Bange, Greven) gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 4 eingetragen am 24.06.2011.</p>		
6	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 R 39/24). Eingetragen am 20.11.2024.</p>		

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb und Unterhaltung einer Photovoltaikanlage einschließlich technischer Nebenanlagen, einem Recht auf vollständige Erneuerung der Anlage sowie das Recht das Grundstück zu betreten und zu befahren sowie einem Unterlassungsanspruch).

Im Vertrag zur Begründung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit vom 13.12.2010 Urkundenrolle 227/2010 des Notars Hubertus Bange, Greven wurde zwischen den Vertragsparteien folgendes vereinbart:

**§ 2 Nutzungsvereinbarung für die Photovoltaikanlage**

**2.1 Nutzungsgegenstand**

(1) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber die auf den Gebäuden gemäß § 1 Ziffer 1. bereits installierten Solaranlage dort zu unterhalten und weiter zu betreiben.

- (2) Der Grundstückseigentümer gestattet dem Anlagenbetreiber nach voriger Abstimmung das Gebäude in dem zur Unterhaltung und zu dem Betrieb und ggf. Neuerrichtung der Solaranlage erforderlichen Umfang zu betreten.
- (3) Darüber hinaus ist der Anlagenbetreiber berechtigt, das Grundstück in dem für die Wartung und den Service etc. der Photovoltaik-Anlage und gegebenenfalls die Erneuerung der zum Anschluss der Solaranlage an das öffentliche Netz sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen (Kabel) erforderlichen Umfang nach jeweiliger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und dem Mieter/Pächter des Grundstücks zu betreten.
- (4) Es besteht zwischen den Vertragsparteien dahingehend Einigkeit, dass die installierte Photovoltaik-Anlage im Eigentum des Anlagenbetreibers verbleibt und gemäß § 95 Abs. 2 BGB nicht Bestandteil des Gebäudes ist. Der Anlagenbetreiber hat die Anlage auf eigene Kosten gegen Schadensereignisse zu versichern. Die Betriebshaftpflichtversicherung ist ebenfalls auf seine Kosten abzuschließen. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Photovoltaik-Anlage nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes dienen soll, da der Anlagenbetreiber die Solaranlage nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf dem Grundstück aufstellt. Dieses gilt ebenfalls für die verlegten Leitungen (Kabel).

## 2.2 Bedingungen während der Betriebsphase

- (1) Der Anlagenbetreiber hat alle auf dem Grundstück vorzunehmenden Bau-, Verlegungs- und Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten in einer die Interessen des Grundstückseigentümers schonenden Weise vorzunehmen; er hat sich vor Beginn der Arbeiten hierüber mit dem Grundstückseigentümer und ggfls. dessen Pächter/Mieter abzustimmen. Sämtliche im Zusammenhang mit der Solaranlage stehende Bau-, Verlegungs- und Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten erfolgen in Verantwortung und auf Risiko des Anlagenbetreibers.
- (2) Der Anlagenbetreiber sorgt für die Unterhaltung und Pflege der Solaranlage und aller ihrer Installationen.

## 2.3 Entschädigungen

Der Anlagenbetreiber ist dem Grundstückseigentümer zum Ersatz aller Schäden verpflichtet, die diesem bei oder aufgrund der Wartung und Unterhaltung (einschließlich Ausbesserung und Reparatur) oder des Betriebes bzw. der Benutzung

## 4 Nutzungsentgelt

- 1) Das Nutzungsentgelt beträgt 3,50 € pro qm Photovoltaikfläche, das sind 367,08 qm, p.a.
- (2) Es ist zahlbar Jährlich jeweils zum 01.07. eines Jahres für das laufende Kalenderjahr

## 2.5 Nutzungsdauer

- (1) Das Vertragsverhältnis ist befristet für die Dauer von insgesamt 20 (in Worten: zwanzig) Nutzungsjahren, beginnend mit dem 01.01.2011. Nach Ablauf der festen Vertragslaufzeit verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Partei mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden.
- (2) Jede Vertragspartei ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn feststeht, dass dem Anlagenbetreiber die erforderlichen behördlichen Genehmigungen zur Errichtung und zum Betrieb der Solaranlage nicht erteilt werden oder dass aus einem anderen Grunde, hier ist besonders eine nicht ausreichende Wirtschaftlichkeit zu nennen, die Solaranlage nicht errichtet werden kann.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden die Eintragungen in Abteilung II lfd. Nr. 4- 6 des Grundbuches bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

**Baulasten**

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Nordhorn geführt. Laut Auskunft der Stadt Nordhorn vom 23.01.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast vor.

Es handelt sich um eine Abstands-/Anbaubaulast mit folgendem Inhalt:

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Nordhorn

**Baulastenverzeichnis von Nordhorn**

Seite... 1 .....

Gemeindeteil (Gemarkung): Nordhorn  
 Baulastenblatt Nr.: 1.622

Grundstück: Nordhorn  
 Strasse: Almelostr. 3

Flur: 10  
 Flurstück: 71/53

lfd Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, daß entweder von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im beigegeführten amtlichen Lageplan gelb schraffiert und vermaßt ist, dem Nachbargrundstück Enschedestr. 39 , Flur 10 , Flurstück(e) 71/50+48, Gemarkung Nordhorn , bei der Bemessung des Grenzabstandes hinzugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen Gebäuden von dieser im Lageplan dargestellten Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten</p> <p>oder</p> <p>auf dem Nachbargrundstück Enschedestr. 39 Flurstück(e) 71/50+48 , Flur 10 , Gemarkung Nordhorn eine Halle nach beigegeführtem amtlichen Lageplan unmittelbar an der Grenze errichtet wird. Er ist verpflichtet, im Falle einer Bebauung seines Grundstückes unmittelbar anzubauen.</p>	<p>Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 08.06.89 Nordhorn, den 28.02.90</p>



Die Abstands-/Anbaubaulast ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nur von geringem Einfluss auf den Verkehrswert und wird daher vernachlässigt.

### Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe der Stadt Nordhorn vom 02.01.2025 nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet.

Nach Informationen des Eigentümers wird für die Verpachtung der Dachflächen (Nutzung für die Photovoltaikanlage, siehe eingetragene Dienstbarkeit) eine Pacht von ca. 1.600 €/Jahr gezahlt.

Eine zweite PV-Anlage soll sich im Eigentum der Ehefrau des Eigentümers befinden. Dazu konnte der Gutachterausschuss keine näheren Informationen erhalten.

Ein Pachtvertrag bzw. Nutzungsvertrag zu den Photovoltaikanlagen lag dem Gutachterausschuss nicht vor.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden die PV-Anlagen nicht berücksichtigt.

### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Gemeinde Stadt Nordhorn bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 7,3 % zu erwarten.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor.

## **2.5 Entwicklungszustand**

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „**baureifes gewerbliches Land**“.

## 2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

### 2.6.1 Hauptgebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Produktionshalle mit Büro-/Ausstellungs- und Sozialbereich

Geschosse: Erdgeschoss, tlw. Obergeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

**Baujahr(e):** ca. 1980 lt. Bauakte (gemittelt Baujahr 1992)

Baugenehmigungen: Liegen dem Gutachterausschuss für den überwiegenden Teil der Baulichkeiten aus der Bauakte vor.

**Für den Bereich der Erweiterung des Gatters liegt dem Gutachterausschuss keine Baugenehmigung vor, dieser Bereich wird im weiteren Verfahrensverlauf nicht mitberücksichtigt.**

Renovierung/Sanierung: ca. 1993 Umbau und Erweiterung, Neubau Aufenthaltsraum

ca. 1997 Umbau und Erweiterung Betriebsgebäude

ca. 2003 Gas-Heizung neu (Büroteil/Sozialraum)

ca. 2008 Erweiterung Betriebsgebäude

Gäste-WC Renovierung

**Größe:**

Nutzfläche: rd. 1.801 m<sup>2</sup> (Berechnungen siehe Anlage, ohne Teilbereich nicht genehmigter Anbau)

**Raumaufteilung:** siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Erdgeschoss (EG): Bürogebäude/Sozialräume:

Büros, Flur, WC-Räume (Damen/Herren), Umkleiden/ Waschaum (Damen/Herren), Flur, Aktenlager, Heizungsraum, Teeküche, Ausstellungsflächen

westl. Aufenthaltsraum mit Teeküche, Abstellbereich

Produktion:

Lagerhalle, Produktionshalle, Beschrifterei, Laufkran, zwei Türme  
im Obergeschoss (1. OG): Meisterbüro/Besprechungsbüro

Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Metallständerbauweise, tlw. massiv, Verblendsteinmauerwerk, Natursteinfassade, Betonelemente,
Dach:	Flachdach aus Trapezblech mit Dachdichtungsbahnen, diverse Lichtkuppeln, Photovoltaikanlage (verpachtet), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Ganzglastüren, Kunststofftüren (Büroteil/ Sozialraum), diverse Tore zur Lagerhalle/Produktionshalle, (Sektionaltore, Falttor)
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung, tlw. Metallfenster Lichtband, Glasbauscheine (Produktionshalle)
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesen-spiegel in der Teeküche, Lagerhalle/ Produktionshalle Putz/Anstrich
Innentüren:	Holztüren, Metalltüren
Geschossdecken:	Büroteil/Produktion: tlw. Stahlbetondecke, Deckenverkleidung, Tapete/Anstrich, Trapezblech Lagerhalle/Produktionshalle: Trapezblech
Geschosstreppen:	Betontreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Fliesen, Natursteinboden, Rohbeton (Lagerhalle/Produktionshalle)
Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC im EG mit Urinal, Handwaschbecken, Waschräume (Damen/Herren) mit Dusche, WC-Becken, Einzelwaschbecken
Heizung:	lt. Auskunft des Schornsteinfegermeisters befinden sich folgende Anlagen in dem Objekt: Büroteil/Sozialräume/Ausstellung: Gas- Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 2003, Vaillant Gasvorratsheizer Brauchwasser, Bj. 2020, Gaskamin, Bj. 2010, Konvektoren, Flachheizkörper Produktionshalle: Gas-Strahlungsheizung, Junkers Heizungsanlage, Bj. 1994 Die letzten Messungen waren alle mängelfrei.
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung für einen Gewerbebetrieb
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht im Verkehrswert enthalten, siehe gesondertes Begleitschreiben)
Gewerbliche Einrichtungen:	diverse Maschinen, Krananlage (nicht im Verkehrswert enthalten)
Besondere Bauteile:	Alarm- und Kameraüberwachung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:           Feuchtigkeitsschäden, (Innenwand Büro, undichte Lichtkuppeln  
Produktionshalle, Dach undicht (lt. Angabe des Eigentümers)

Beschädigungen am Außenmauerwerk

Einstufung des Zustandes:        (dem Alter entsprechend) befriedigend

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung als durchschnittlich, heute aber nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße.

Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren für Hallen und 60 Jahre für Bürogebäude vor. Der Gutachterausschuss hat sachverständig 50 Jahre angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 50 Jahre

bisheriges Alter: 45 Jahre

Modernisierungen: siehe Baubeschreibung

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad

Restnutzungsdauer: **17 Jahre**

Wertrelevantes Baujahr: 1992 (2025+Restnutzungsdauer-50 Jahre)

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sachverständig bestimmt.

Fotos (aufgenommen am 27.03.2025)

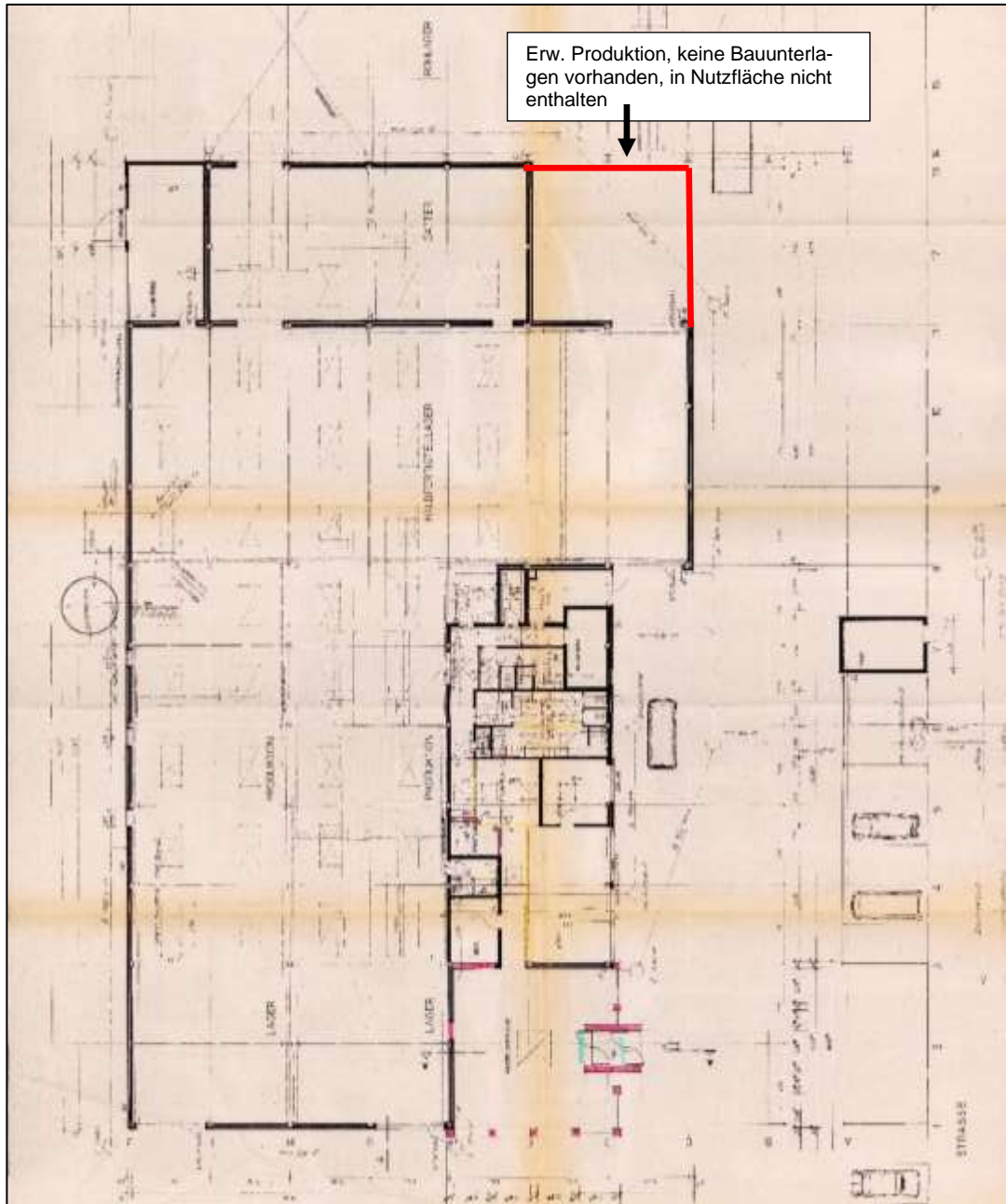


Haupteingang	Produktionshalle
	
Nördliche Ansicht	Nördliche Ansicht
	
Ansicht Büro	Ansicht Hallenbereich
	
Umkleideraum / sanitäre Anlagen	Heizung

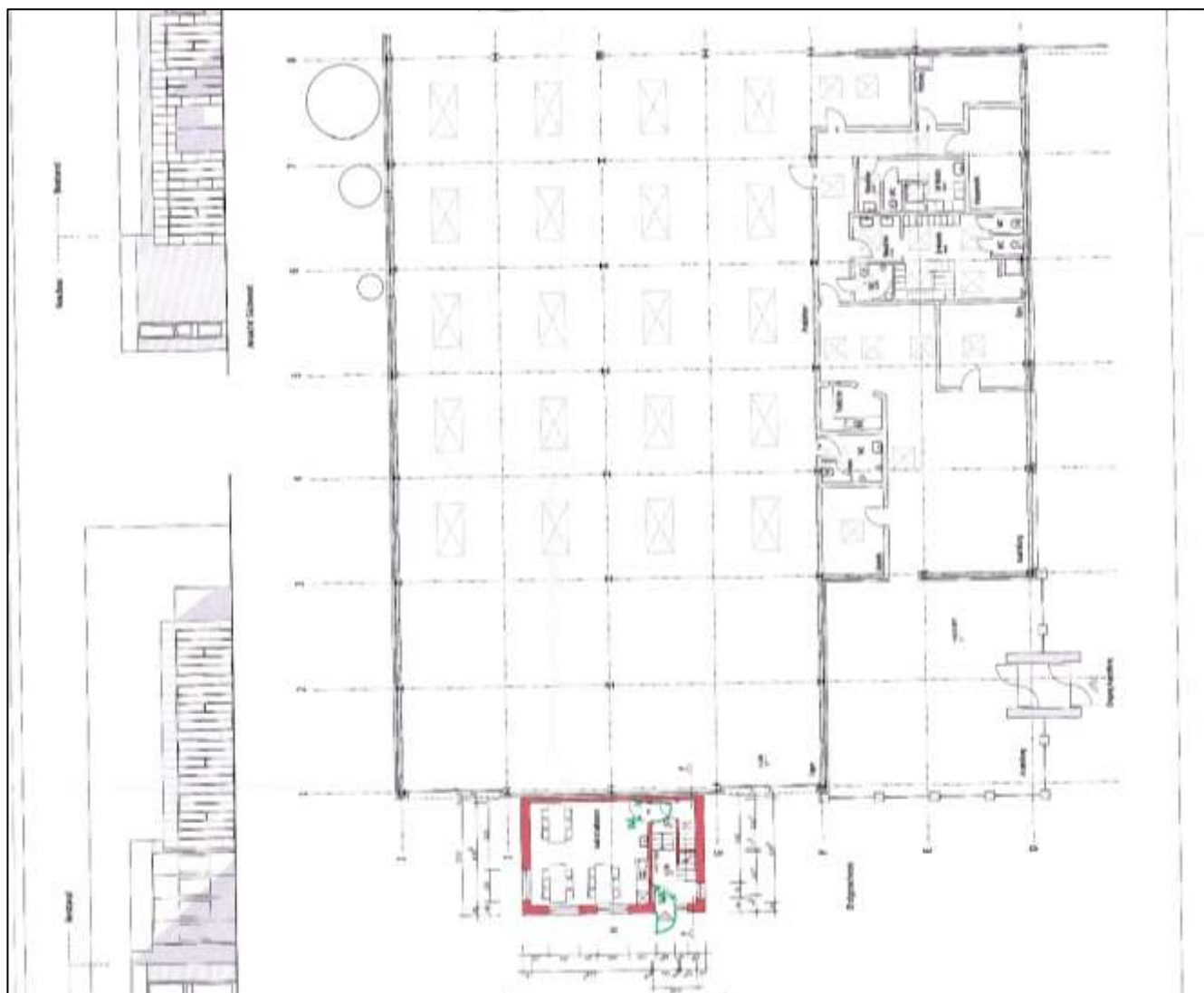
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

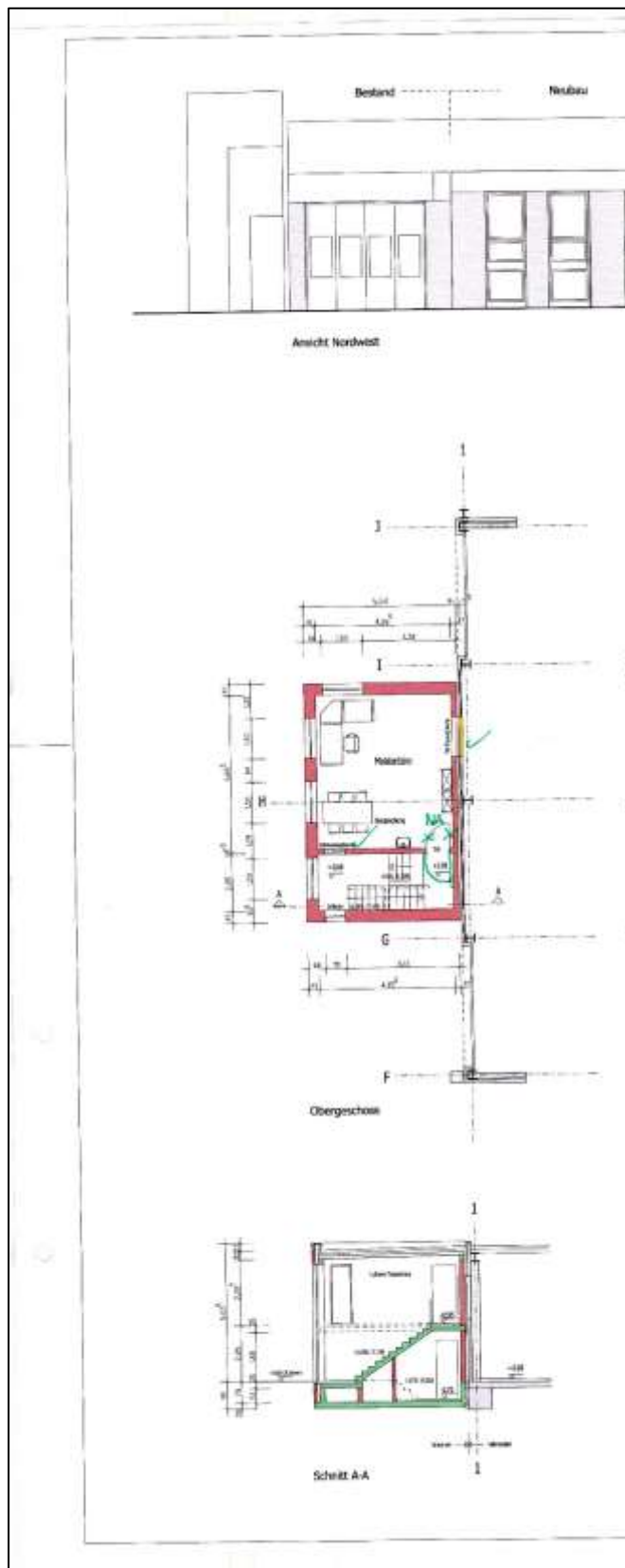
Erdgeschoss (Bauzeichnung von 1997) unmaßstäblich



## Erdgeschoss (Erweiterungen Baujahr 2008) unmaßstäblich



Obergeschoss/ Schnitt (Erweiterungen Baujahr 2008)



## 2.6.2 Nebengebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Neubau Büroraum, Werkstatt, Geräte und Lagerhalle

Geschosse: Erdgeschoss

**Baujahr:** 1994

Baugenehmigungen: liegt dem Gutachterausschuss aus der Bauakte vor

Renovierung/ Sanierung: ca. 2017 neue Außentür

**Größe:** Nutzfläche: rd. 342 m<sup>2</sup> (Berechnungen siehe Anlagen)

**Raumaufteilung:** siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Erdgeschoss (EG): Werkstatt, Lagerfläche

**Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:**

Außenwände: Büroteil: massiv, Stahlständerbauweise: Trapezblech aus Metall, tlw. offener Unterstand

Dach: Flachdach mit Trapezblech

Außentore/-türen: Kunststofftür mit Lichtöffnung

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Innenwände: massiv, tlw. Leichtbauweise

Innentür: Metalltür zur Werkstatt

Fußboden, Fußbodenbelag: Natursteinboden, Betonboden, Pflastersteine

Sanitäreinrichtungen: Einzelwaschbecken

Technische Ausstattung: üblich für Büro und Werkstatt

**Zustand und Qualitätseinstufung:**

Baumängel/Bauschäden: Rinnen tlw. schadhaft

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) befriedigend

**Fotos** (aufgenommen am 27.03.2025)

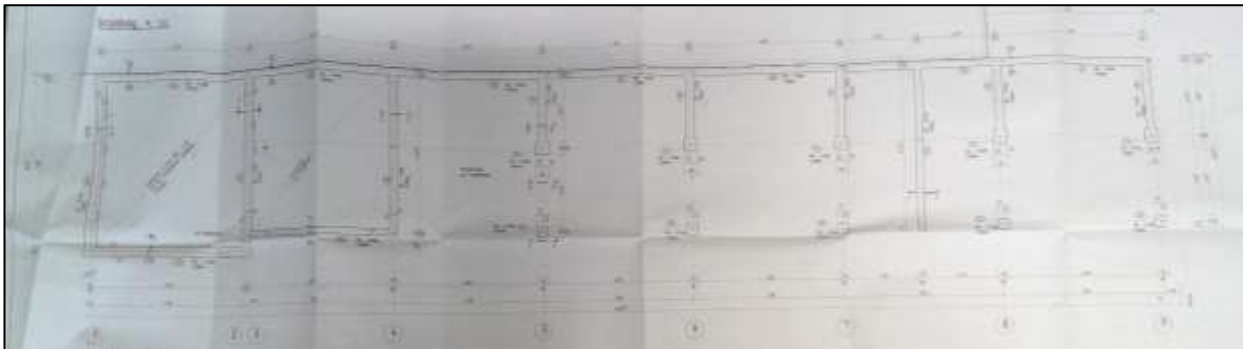


Nebengebäude

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



**2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

- Versorgungseinrichtungen: Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
- Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation
- Befestigungen: übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege für einen Gewerbebetrieb
- Einfriedung: Maschendrahtzaun, Metallzaun mit Metalltor
- Gartenanlage: Ausstellungsgarten/-bereich, vereinzelte Bepflanzung
- Sonstige Nebengebäude: diverse Unterstände und flexible Lagerbereiche, ein Materialcontainer und zwei Container mit Sozialräumen (wahrscheinlich dauerhaft abgestellt, Baugenehmigung liegt nicht vor), zwei Siloanlagen
- Sonstige Anlagen: Trafostation für den Gewerbebetrieb

Fotos

(aufgenommen am 27.03.2025)



Plattierung / Lagerbereich



Lagerbereich mit Krahn



Zufahrt



Plattierung / Lagerbereich



Plattierung / Lagerbereich



Plattierung / Lagerbereich

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

„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 den 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“ (§ 194 BauGB).

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

##### **3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

–

##### **3.1.4 Literatur**

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe/digital, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (der Mietübersicht IHK (Industrie und Handelskammer) u. IVD (Die Immobilienverband Deutschland) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet ([www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

### **3.3 Bodenwert**

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

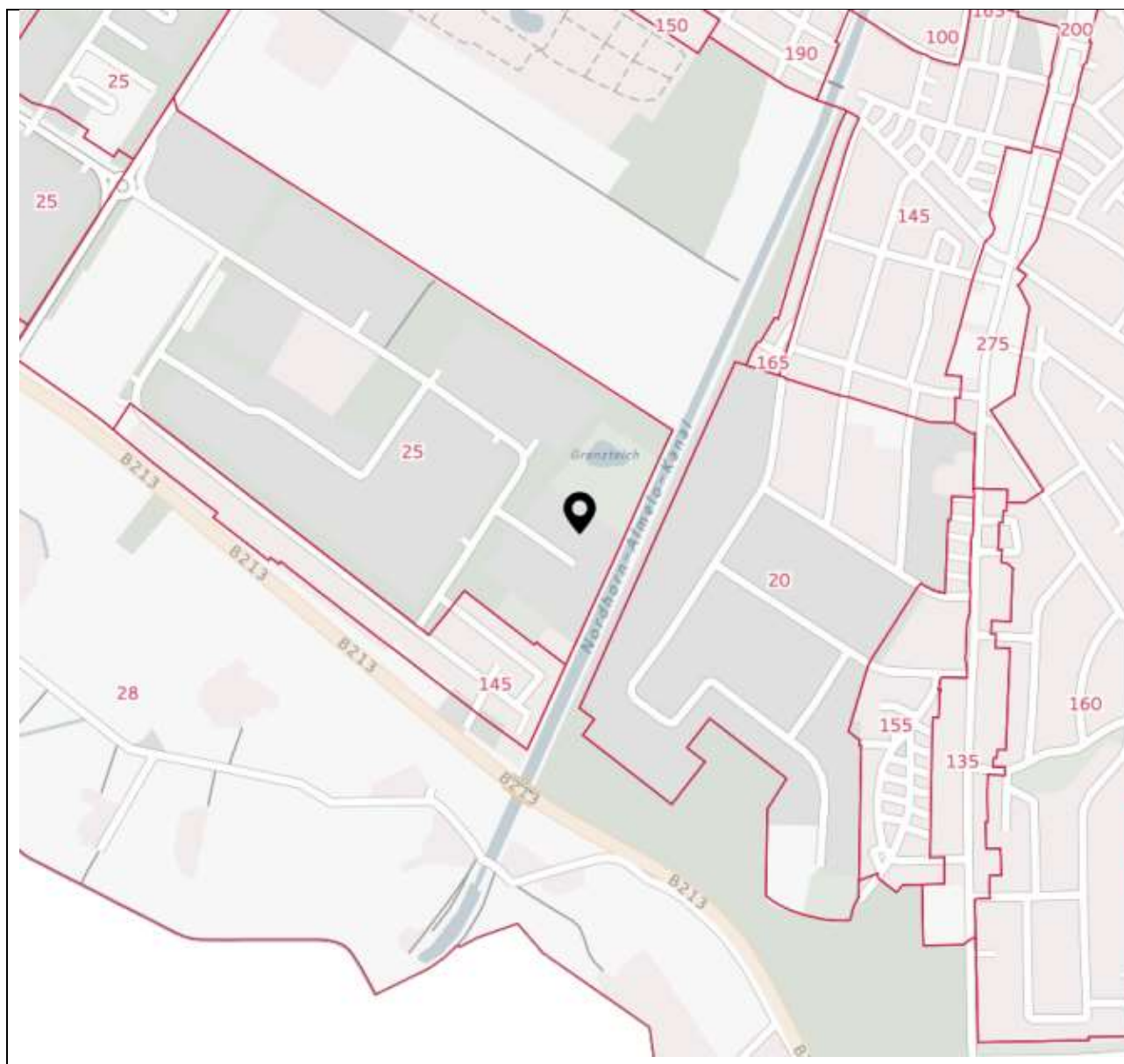
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

#### **3.3.1 Vergleichswerte**

In der Kaufpreissammlung sind keine ausreichende Anzahl aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke in unmittelbarer Umgebung registriert.

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025 © 2025



Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 25 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Gewerbegebiet.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 9.922 m<sup>2</sup> auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenwert von **25 €/m<sup>2</sup>** ab.

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
gewerbliches Bauland (Flst. 71/53)	9.922 m <sup>2</sup> *	25,00 €/m <sup>2</sup> =	248.050 €
Summe Bodenwert:			248.050 €
<b>Summe insgesamt:</b>	(9.922 m <sup>2</sup> )		<b>248.050 €</b>

### **3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### **3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

##### Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

Wertermittlungsstichtag:	Tag der Sitzung		
Nutzung/Lage	Wohn-/Nutzfläche	Miete je m <sup>2</sup>	Monatsmiete
<u>Halle</u>			
Lager/Produktion	1.472 m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	2.944,00 €
<u>Büroteil</u>			
Büro/Sozialraum/Sanitäranlagen	328 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	1.312,00 €
<b>Summe Monatsmiete:</b>			<b>4.256,00 €</b>
<b>Jährlicher Rohertrag Miete</b>			<b>51.072 €</b>
<b>zuzüglich Einnahmen PV Anlage p.a.</b>			<b>1.600 €</b>
<b>jährlicher Rohertrag gesamt</b>		<b>rd.</b>	<b>52.700 €</b>

#### Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich beim Wertermittlungsobjekt wie folgt zusammen:

Bewirtschaftungskosten	€
Verwaltungskosten	1.532 €
Instandhaltungskosten	10.774 €
Mietausfallwagnis	2.043 €

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss somit modellkonform **28 Prozent** sachverständig angesetzt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Jährlicher Rohertrag:	52.700 €
Bewirtschaftungskosten:	14.349 €
<b>Jährlicher Reinertrag:</b>	<b>38.351 €</b>

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Objektart: Gewerbe) im Mittel zum Stichtag zu 4,2 Prozent. Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage: Nordhorn, Restnutzungsdauer: 17 Jahre) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu **4,2 Prozent**.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von **17 Jahren** (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

### Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Jährlicher Reinertrag:		38.351 €
Summe Bodenwert:	248.050 €	
Bodenwertverzinsung:	4,2 %	10.418 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		27.933 €
Restnutzungsdauer:	17 Jahre	
Zinssatz:	4,2 %	
Barwertfaktor		11,98
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>		<b>334.636 €</b>

### 3.4.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich zunächst der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts.

Summe Bodenwert:	248.050 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	334.636 €
vorläufiger Ertragswert:	582.686 €

### 3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden.

### 3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 3.4.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Summe Bodenwert:	248.050 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	334.636 €
vorläufiger Ertragswert:	582.686 €
Marktanpassungsfaktor:	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	582.686 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0 €
Sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	582.686 €
<b>Ertragswert (gerundet):</b>	<b>583.000 €</b>



### 3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Nordhorn, Almelostraße 3 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.06.2025 mit

**583.000 €**

**(in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro)**

Ergänzung: Der Zeitwert der Einbauküche im Bürobereich ist unbedeutend ermittelt.

Nordhorn, den 03.06.2025

■■■■■  
Gutachterin

■■■■■  
Vorsitzende

■■■■■  
Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen**

Schilfstraße 6, 48529 Nordhorn  
Telefon: 05921 - 859 0 Fax: 05921 - 859 459  
E-Mail: gag-os-mep@lgl.niedersachsen.de

Nordhorn, den 12.06.2025  
Im Auftrage



Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach ausgedruckt, 1-fach per beBPo)

Amtsgericht Nordhorn  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Seilerbahn 15  
48529 Nordhorn

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

#### Berechnung der Nutzflächen

gem. Unterlagen aus der Bauakte

#### I. Hauptgebäude

##### Gewerbe

##### Erdgeschoss

##### Hallen

Lager/Produktion	49,93 m	*	19,89 m	+	15,02 m	*	14,98 m	*	1,00	=	1.218,11 m <sup>2</sup>
Meisterbüro/ Halle	3,60 m	*	3,05 m					*	1,00	=	10,98 m <sup>2</sup>
Beschrifterei	9,60 m	*	4,75 m					*	1,00	=	45,60 m <sup>2</sup>
Gatter	9,60 m	*	19,89 m					*	1,00	=	190,94 m <sup>2</sup>
WC Halle	2,89 m	*	2,25 m					*	1,00	=	6,50 m <sup>2</sup>

##### **Zwischensumme:**

**1.472,13 m<sup>2</sup>**

##### Büroteil

Abstellraum	4,16 m	*	2,90 m					*	1,00	=	12,03 m <sup>2</sup>
Teeküche	2,15 m	*	2,90 m	-	0,59 m	*	1,48 m	*	1,00	=	5,33 m <sup>2</sup>
Büro 1	1,00 m	*	80,24 m					*	1,00	=	80,24 m <sup>2</sup>
Waschen/Dusche H	1,00 m	*	26,26 m					*	1,00	=	26,26 m <sup>2</sup>
WC-Herren	2,26 m	*	2,90 m					*	1,00	=	6,54 m <sup>2</sup>
Ausstellungshalle	10,06 m	*	10,06 m	-	3,06 m	*	1,75 m	*	1,00	=	95,90 m <sup>2</sup>
Windfang	2,19 m	*	2,19 m					*	1,00	=	4,79 m <sup>2</sup>
Büro 2	4,05 m	*	4,01 m					*	1,00	=	16,24 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m	*	1,01 m					*	1,00	=	1,77 m <sup>2</sup>
Waschen/Dusche D	4,03 m	*	2,65 m					*	1,00	=	10,68 m <sup>2</sup>
Flur westl.	7,90 m	*	1,51 m	+	0,25 m	*	2,65 m	*	1,00	=	12,59 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	4,95 m	*	5,66 m					*	1,00	=	28,02 m <sup>2</sup>

##### **Zwischensumme EG:**

**300,38 m<sup>2</sup>**

##### Obergeschoss

Meisterbüro/ Besprechungsraum	4,95 m	*	5,66 m					*	1,00	=	28,02 m <sup>2</sup>
----------------------------------	--------	---	--------	--	--	--	--	---	------	---	----------------------

##### **Zwischensumme OG:**

**28,02 m<sup>2</sup>**

##### **Gesamtsumme:**

**1.800,53 m<sup>2</sup>**

##### Nebengebäude

Lagerraum/ Unterstand	1,00 m	*	342,00 m					*	1,00	=	342,00 m <sup>2</sup>
--------------------------	--------	---	----------	--	--	--	--	---	------	---	-----------------------



## **Merkblatt Gutachterausschuss**

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.