

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 Wertermittlungstichtag 13.03.2025

für das **unbebaute Grundstück in 48529 Nordhorn, Almelostraße, Gemarkung
Nordhorn, Flur 10, Flurstück 71/138**



Verkehrswert (Marktwert): 107.100,00 Euro (unbelastet)

Az. des Gerichts:

7 K 40/24

Ausfertigung Nr. elektronische Akte

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung zu diesem Gutachten	3
2	Allgemeine Angaben	3
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	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
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.5.2	Bauplanungsrecht	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	10
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	10
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	10
4.2.2	Zu dem herangezogenen Verfahren	11
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
4.3	Vergleichswertermittlung.....	11
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	12
4.4	Bodenwertermittlung	13
5	Verkehrswert.....	15
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	17
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	17
7	Verzeichnis der Anlagen	18

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 Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebautes Grundstück

Objektadresse: Almelostraße, 48529 Nordhorn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Nordhorn, Blatt 25826, lfd.-Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Nordhorn, Flur 10, Flurstück 71/138, Gebäude- und Freifläche, Almelostraße, Größe 3.237 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Nordhorn
Zwangsversteigerungsgericht
Seilerbahn 15
48529 Nordhorn
Auftrag vom 30.01.2025
(Auftragseingang 04.02.2025)

2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner: nicht zur Veröffentlichung vorgesehen

Gläubiger: Kreissparkasse Grafschaft Bentheim zu Nordhorn, Bahnhofstraße 11,
48529 Nordhorn

2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Nordhorn vom 30.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 13.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: Der Ortstermin fand am 13.03.2025 um 10:00 Uhr statt. Der Eigentümer wurde angetroffen, es konnte eine Besichtigung / Begehung durchgeführt werden.

Besichtigungsverhältnisse am
Ortstermin:

sonnig, 7 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 Eigentümer

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.02.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und
Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte;
- Stadtplan;
- Übersichtskarte;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.

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
Grundstücks- und Gebäudebeschreibung;
- Übernahme in Reinschrift.

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

2.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zusatzangaben gemäß Auftrag des Amtsgerichtes 7 K 40/24

Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war das Bewertungsobjekt lt. Aussage des Eigentümers verpachtet, ein Pachtvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
es ist kein Wohn/Teileigentum vorhanden, zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war ein Verwalter nicht bestellt,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
aufgrund nicht vorhandener Bebauung wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass bezüglich dieses Bewertungsgrundstücks kein Gewerbe gemeldet ist,
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),
es sind keine wertrelevanten Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, auf dem Grundstück werden Materialien für den Betrieb des benachbarten Natursteinwerks gelagert (überwiegend Natursteine), teilweise lagern dort noch sonstige, für diese Bewertung nicht wertrelevante Gegenstände,
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
entfällt, aufgrund nicht vorhandener Bebauung,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
entfällt, aufgrund nicht vorhandener Bebauung,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
entfällt, aufgrund nicht vorhandener Bebauung,
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.
lt. Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim, Abteilung Umwelt, vom 11.02.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst, somit besteht kein Verdacht auf Altlasten und Bodenverunreinigungen, auch Hinweise auf evtl. bestehende Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
 Kreis: Grafschaft Bentheim
 Ort und Einwohnerzahl: Stadt Nordhorn ca. 57.359 Einwohner
 (lt. www.nordhorn.de Stand 16.12.2024)

überörtliche Anbindungen / Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover
 ca. 218 km entfernt

Kreisstraßen:
 K 26, K 27

Bundesstraßen:
 B 213, B 403

Autobahnzufahrt:
 A 31 Wietmarschen / Lohne
 A 30 Gildehaus

Bahnhof:
 Bahnhof mit Personenbeförderung ist in Nordhorn
 vorhanden

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Lage in einem Gewerbe- und Industriepark, Geschäfte
 des täglichen Bedarfs sind in Nordhorn vorhanden,
 Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in Nordhorn
 vorhanden, Stadtverwaltung ist im Stadtzentrum von
 Nordhorn vorhanden, das Stadtzentrum von Nordhorn
 ist ca. 5 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in
 der Straße und im Ortsteil: überwiegend Gewerbe- und Industriebetriebe, teilweise
 Wohnbebauung

Beeinträchtigungen: nicht bekannt

Topographie: augenscheinlich eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
 Flur: Flurstücksnummer: Größe:
 10 71/138 3.237 m²
 Zuschnitt: siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in
 den Anlagen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: asphaltierte Straße ohne Geh- und Radwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	die Zufahrt zu dem Bewertungsgrundstück erfolgt über das Flurstück 71/53 (Almelostraße 3), da das Bewertungsgrundstück mit dem Flurstück 71/53 eine wirtschaftliche Einheit bildet, eine eigene Zuwegung ist jedoch von der Almelostraße aus möglich (lt. vorliegenden Unterlagen), siehe auch Auszug der Liegenschaftskarte in den Anlagen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vorausgesetzt); keine Grundwasserschäden erkennbar (eine Untersuchung des Grundwassers wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt)
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landkreises Graftschaft Bentheim, Abteilung Umwelt, vom 11.02.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
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 04.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 3 des Grundbuchs von Nordhorn, Blatt 25826 folgende Eintragung: - Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (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 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. 4 eingetragen am 24.06.2011. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 4 des Grundbuchs von Nordhorn, Blatt 25826 folgende Eintragung: - Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen
---------------------------------------	--

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 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. 3 eingetragen am 24.06.2011.

Bemerkung: Auf dem Bewertungsgrundstück ist keine Photovoltaikanlage vorhanden. Daher werden die vorher genannten Eintragungen bezüglich der Photovoltaikanlage in diesen Gutachten nicht weiter berücksichtigt.

Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 5 des Grundbuchs von Nordhorn, Blatt 25826 folgende Eintragung:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 40/24) eingetragen am 21.11.2024.

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 und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde erfragt. Lt. Auskunft der Stadt Nordhorn, Abteilung Bauordnungsamt, vom 10.02.2025 bestehen keine Baulasten.

Denkmalschutz:

Das niedersächsische Denkmalverzeichnis wurde nicht eingesehen, es liegen keine Hinweise auf Denkmalschutz vor (aufgrund nicht vorhandener Bebauung)

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan trifft für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen:

GI = Gewerbe- und Industriegebiet

Darstellungen im Bebauungsplan: Der Bebauungsplan BPL_280 „GIP-Ost“ Urschrift trifft für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen:

GI 2 = Industriegebiet

GRZ 0,7 = Grundflächenzahl

BMZ 7,0 = Baumassenzahl

OK \geq 10 m = Oberkante des Gebäudes

(siehe auch textliche Festsetzungen der Stadt Nordhorn, www.nordhorn.de / Geoportal)

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und den vorliegenden Unterlagen durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstückqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

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 und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut.

Es ist eine Pflasterfläche von ca. 2.093,70 m² vorhanden (teilweise lt. Aufmaß, teilweise lt. vorliegenden Unterlagen). Das Grundstück ist dreiseitig umzäunt.

Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 71/53 (Almelostraße 3), da das Bewertungsgrundstück mit dem Flurstück 71/53 eine wirtschaftliche Einheit bildet, eine eigene Zuwegung ist jedoch von der Almelostraße aus möglich (lt. vorliegenden Unterlagen), siehe auch Auszug der Liegenschaftskarte in den Anlagen.

Das Bewertungsgrundstück wird derzeit überwiegend als Lagerfläche für Natursteine genutzt. Es handelt sich jedoch um ein selbstständig verwertbares Baugrundstück in dem Gewerbe- und Industriegebiet GIP-Ost.

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 das unbebaute Grundstück in 48529 Nordhorn, Almelostraße, zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nordhorn	25826	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	10	71/138	3.237 m ²

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 gegliedert 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.

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 (Gebädefaktoren), 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 Bodenrichtwert für den Bereich **des Bewertungsgrundstücks** beträgt **25,00 €/m²** 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 25,00 €/m² als Durchschnittswert aller Kauffälle anzusehen.

Für die folgende Bewertung liegen dem Sachverständigen keine wertermittlungsstichtagsnahen realisierten **Kaufpreise in geeigneter Qualität** für derartige Grundstücke mit Grundstücksmerkmalen vor, die mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend übereinstimmen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf Basis des zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der ggf. angegebenen Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Bodenwertermittlung

Bewertungsgrundstück:

Zeitpunkt / Wertermittlungsstichtag	13.03.2025
Fläche in m ²	3.237 m ²
Nutzung	Baugrundstück / unbebaut / Lagerfläche
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Anpassung

Bei derartigen Grundstücken ist in der Regel der zuletzt veröffentlichte Bodenrichtwert für die Preisfindung maßgeblich, wie es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Anpassungsfaktoren werden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen nicht veröffentlicht. Der Bodenrichtwert von 25,00 €/m² wurde zum Stichtag 01.01.2025 vom Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen gegenüber dem Vorjahr um 5,00 €/m² angehoben. Daher wird der zuletzt veröffentlichte Bodenrichtwert von 25,00 €/m² für diese Berechnung als marktgerecht angesehen und dementsprechend angesetzt.

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert	25,00 €/m ²
Zeitpunkt	01.01.2025
Anpassung zum Wertermittlungsstichtag	x 1,00
Bodenart	x 1,00
Anpassungsfaktor Größe	x 1,00
Anpassungsfaktor Lage	x 1,00
Anpassungsfaktor Form / Zuschnitt	x 1,00
Angepasster m ² -Preis	25,00 €

objektspezifisch angepasster Bodenwert

objektspezifisch angepasster Bodenwert	25,00 €/m ²
Fläche in m ²	3.237 m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert des Grundstücks	80.925,00 €

Sonstige bauliche Anlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Pflasterfläche von ca. 2.093,70 m² (teilweise lt. Aufmaß, teilweise lt. vorliegenden Unterlagen). Der Zeitwert dieser Pflasterfläche ist dementsprechend dem Bodenwert zuzurechnen.

Die vorhandene Umzäunung entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Umzäunung für derartige Gewerbe- und Industriegrundstücke und hat ihren Zeitwert im Wesentlichen überschritten. Daher wird die vorhandene Umzäunung in dieser Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

Zeitwert der Pflasterfläche pro m ²	12,50 €/m ²
Fläche in m ²	2.093,70 m ²
Zeitwert der vorhandenen Pflasterfläche	26.171,25 €

Zusammenstellung der Einzelwerte

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	80.925,00 €
Zeitwert der Pflasterfläche	26.171,25 €
Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks	107.096,25 € rd. 107.100,00 €

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks gesamt beträgt zum Wertermittlungsstichtag **13.03.2025** **rd. 107.100,00 €**.

5 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 48529 Nordhorn, Almelostraße

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nordhorn</i>	25826	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	10	71/138	3.237 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 mit rd.

Verkehrswert (Marktwert): 107.100,00 Euro (unbelastet)

in Worten: einhundertsiebentausendeinhundert Euro (unbelastet)

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 19.03.2025



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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

6.2 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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück – Meppen (online)

7 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: Auszug aus dem Bebauungsplan

Hinweis: Graphische Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 5



Gesamtansicht / Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Gesamtansicht / Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 5



Ansicht südlicher Grundstücksteil / ungepflasterter Bereich



Ansicht südlicher Grundstücksteil / ungepflasterter Bereich

Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 5



Ansicht nördlicher Grundstücksteil / gepflasterter Bereich



Ansicht östlicher Grundstücksteil / Ansicht aus nordöstlicher Richtung

Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 5



Zuwegung über das Flurstück 71/53 (Nachbargrundstück / Almelostraße 3)



Zuwegung über das Flurstück 71/53 (Nachbargrundstück / Almelostraße 3)

Anlage 1: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 5



Ansicht von der Almelostraße aus / Blick auf den Wendehammer / mögliche Zufahrt



Zufahrtsstraße „Almelostraße“

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



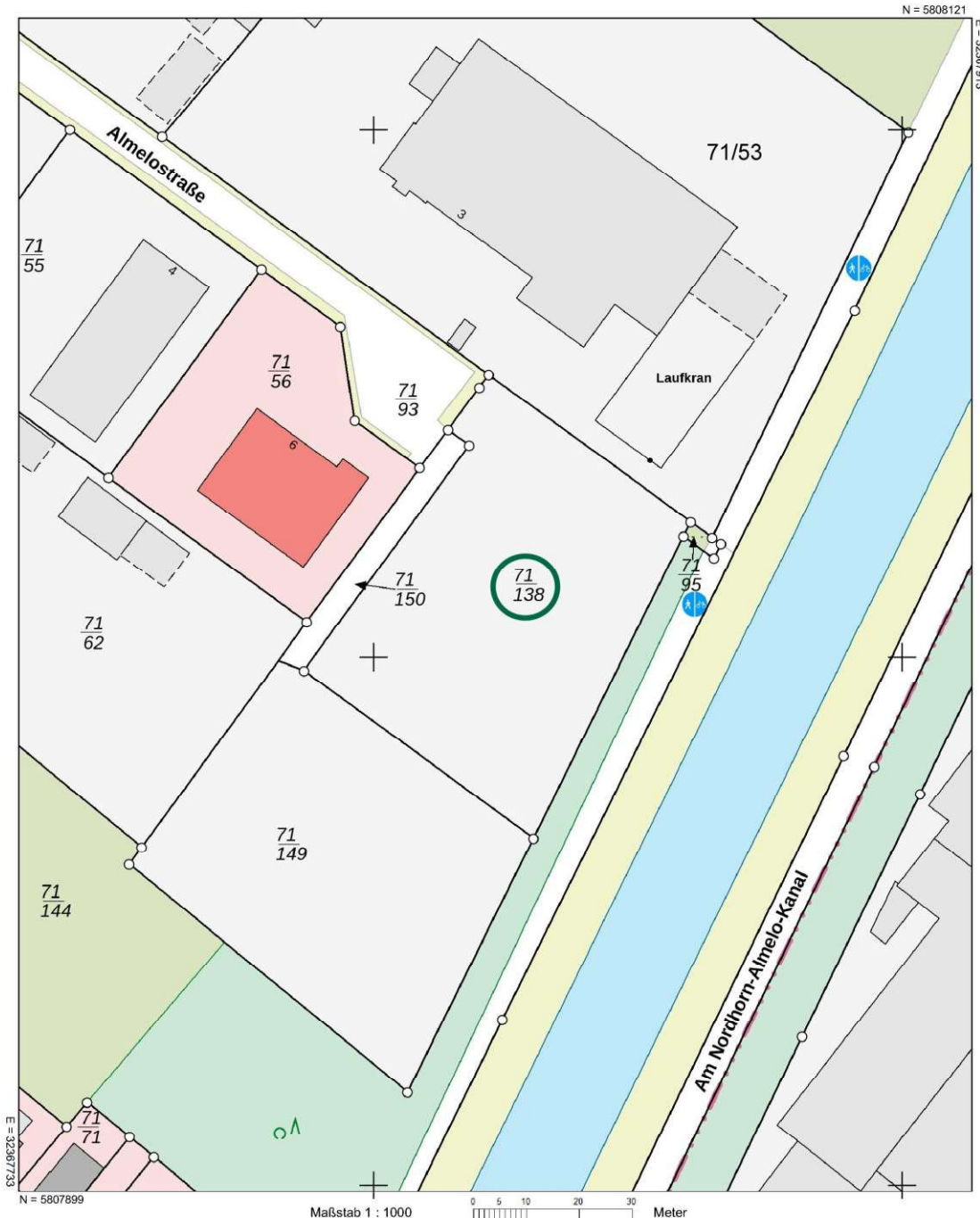
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Nordhorn, Stadt
Gemarkung: Nordhorn
Flur: 10 Flurstück: 71 / 138

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 06.02.2025



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn - Stand: 01.02.2025
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:

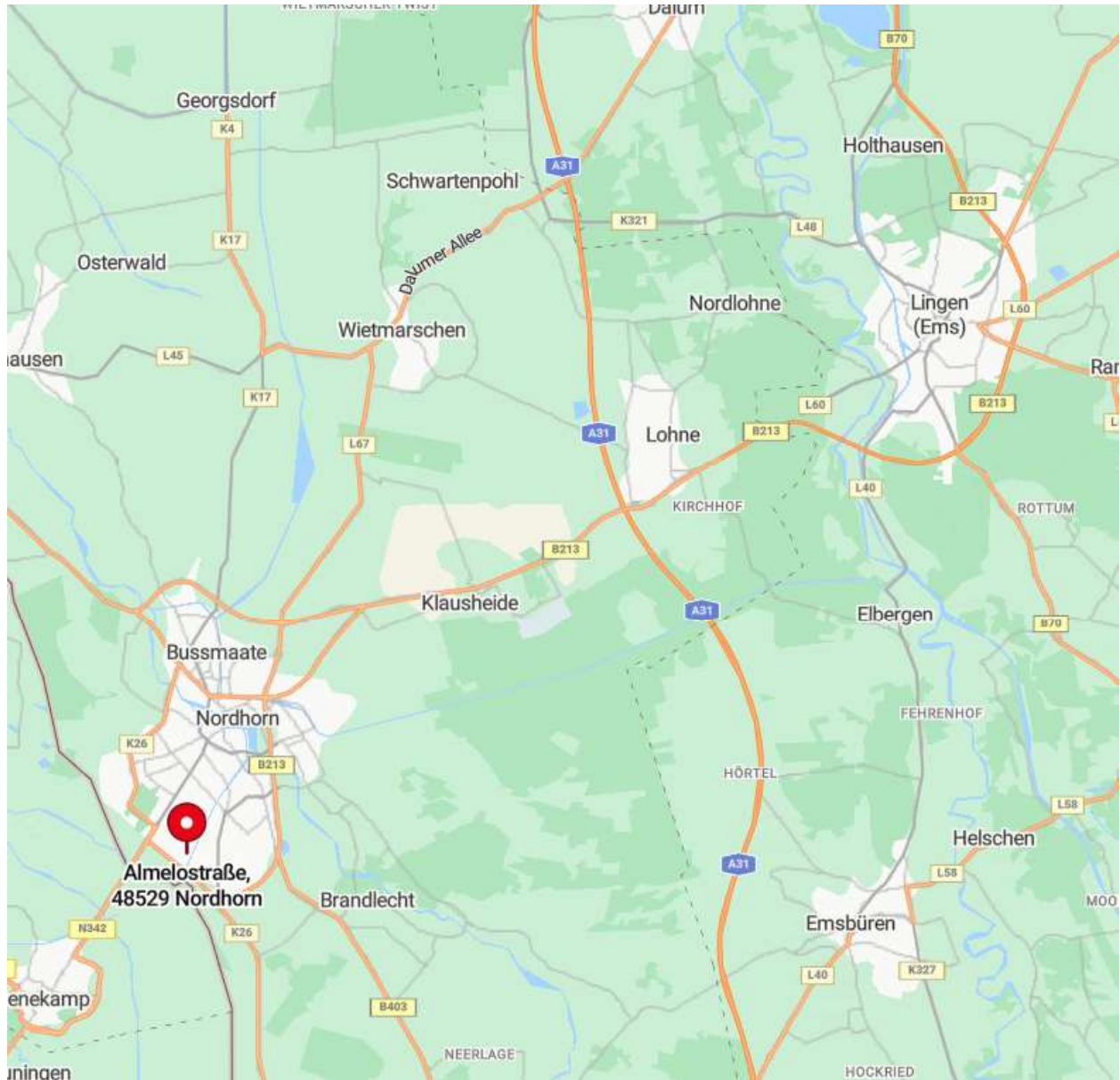
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Zeichen: 20250206_96234

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 3: Übersichtskarte

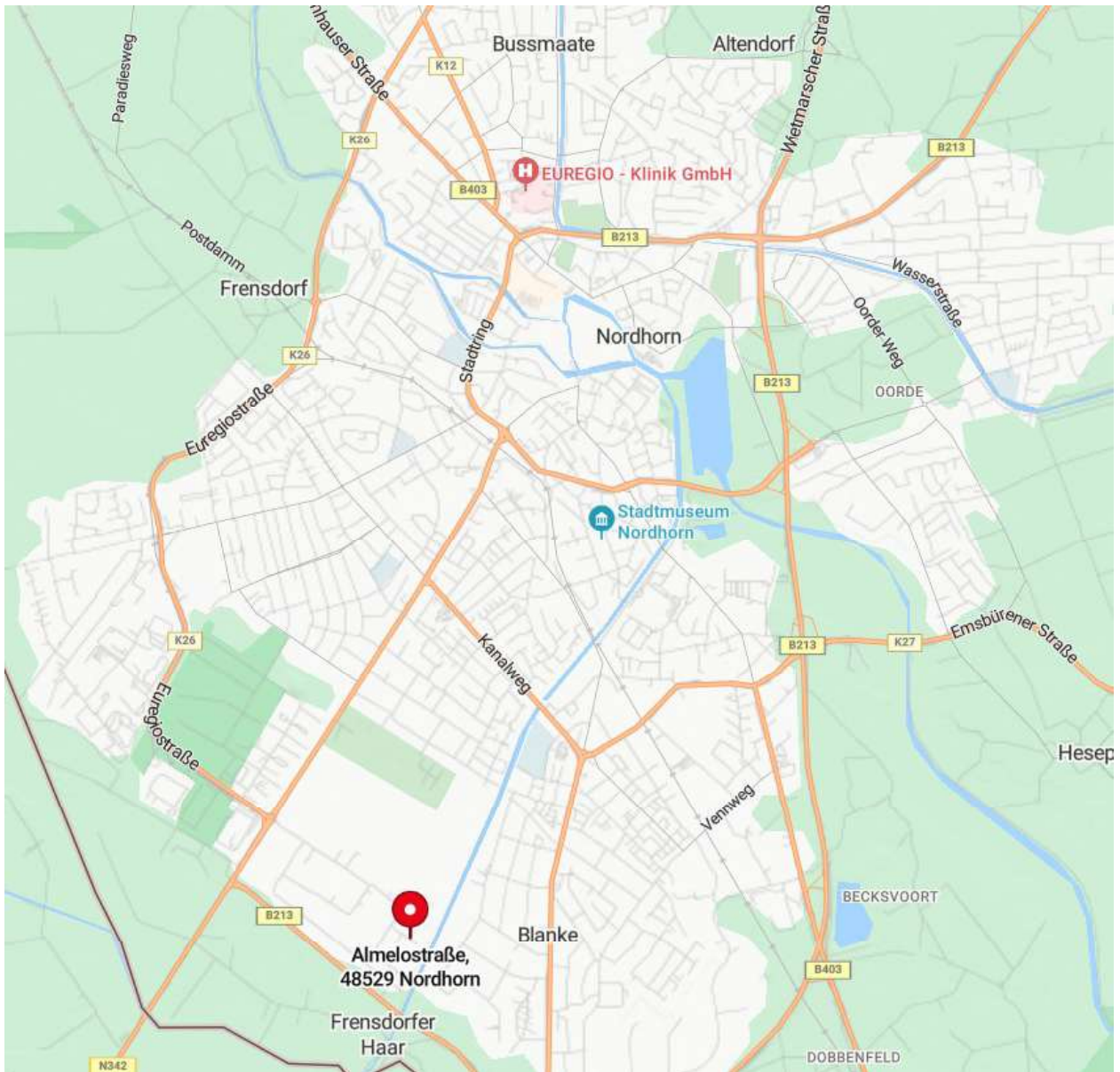
Seite 1 von 1



Quelle: Übersichtskarte bing maps

Anlage 4: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan Bing maps



Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

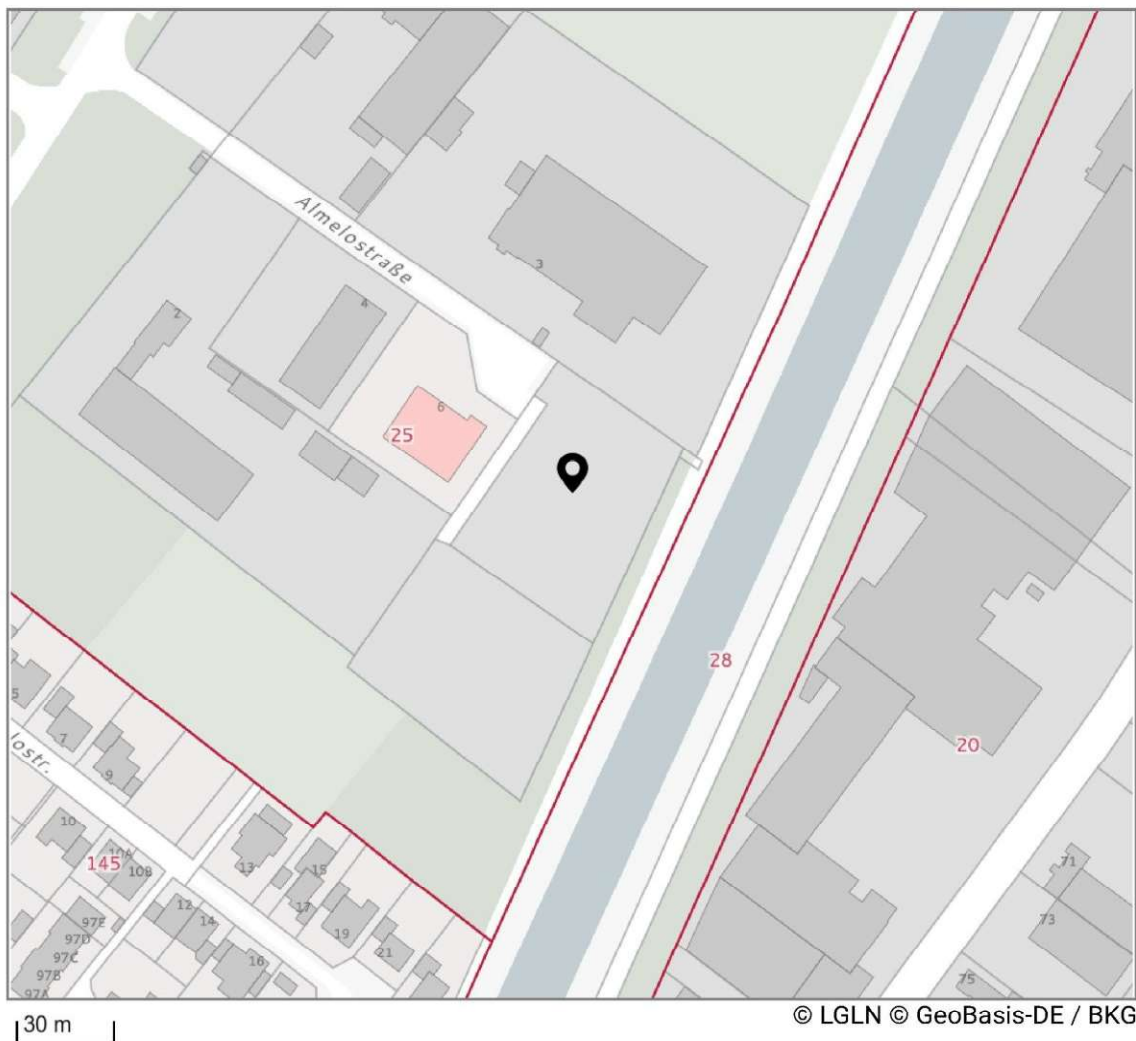
Seite 1 von 2



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 18.03.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 3151 (Nordhorn), Flur: 10, Flurstück: 71/138



Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08006409

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 25 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gewerbegebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Anlage 7: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 2



Anlage 7: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 2 von 2

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

 Gewerbliche Bauflächen

 Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung

 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

BMZ 0,4 Baumassenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

OK<=8,80m Oberkante der Gebäude (s.textl. Festsetzungen § 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


 abweichende Bauweise (s.textl. Festsetzungen § 5)

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung

 keine Ein- und Ausfahrt

Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung


 Versorgungsanlagen

 Elektrizität

Versorgungs- u. Abwasserleitungen


 unterirdische Leitung

 -FG- unterirdische Gasfernleitung

 Schutzbereich Leitung


Grünflächen

 Öffentliche Grünflächen


 Private Grünflächen

 Grünanlagen

 Spielplatz

 Verkehrsgrün

Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft

 Wasserflächen

Land- u. Forstwirtschaft


 Waldflächen

Naturschutz

 Umgrenzung Erhaltung Bepflanzungen/Gewässer

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen

 Grenze des Bebauungsplans

Nachrichtliche Darstellungen

 Fuss und Radweg

Weitere Informationen zur Bebauung können den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan der Stadt Nordhorn entnommen werden.