



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Bad Bentheim, Achterberger Straße 12  
(Resthof mit land- und forstwirtschaftlicher Fläche)  
(Flurstück 1/1 Flur 53)  
(Bewertung nach äußerem Anschein)**



**Niedersachsen**






<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	6
1.4	Qualitätsstichtag	6
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	7
<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	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Gesetzliche Klassifizierung und Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	13
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	14
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	15
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	15
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	15
2.3.3	Rechte und Belastungen	15
2.4	Künftige Entwicklungen	18
2.4.1	Demographische Entwicklung	18
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	18
2.5	Entwicklungszustand	18
2.6	Bauliche Anlagen	19
2.6.1	Gebäude 1 (Wohnhaus)	20
2.6.2	Gebäude 2 (Wirtschaftsgebäude)	26
2.6.3	Gebäude 3 (ehemaliger Kuhstall mit Melkraum)	29
2.6.4	Gebäude 4 (Maschinenhalle / Lagerhalle)	32
2.6.5	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	35
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>38</b>
3.1	Grundlagen	38
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	38
3.1.2	Kaufpreissammlung	38
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	38
3.1.4	Literatur	38
3.2	Wertermittlungsverfahren	39
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	39
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	39
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	39
3.3	Bodenwert	40
3.3.1	Bodenwert der landwirtschaftlichen Betriebsfläche	40
3.3.3	Gesamtbodenwert	43
3.4	Sachwertverfahren	44
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	44
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	46
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	46
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	48
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
3.4.6	Sachwert	51
3.5	Verkehrswert	52
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>54</b>
	Berechnungen	54
	Merkblatt Gutachterausschuss	56

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 56 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Nordhorn - Zwangsversteigerungssache -	
Auftragseingang:	10.06.2024	
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 7 K 5/24	
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung	
Besonderheiten:	keine	
Örtliche Bauaufnahme durch:		von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	15.08.2024 und 11.03.2025	
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer –	<b>Zugang zu den Gebäuden wurde in beiden Terminen durch den Eigentümer verweigert</b>
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	24.04.2025	
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer -	<b>Zugang zum Grundstück wurde durch den Eigentümer verweigert</b>

### 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.

Der Grundbuchbestand des Blattes 1919 wird aufgrund seiner Nutzung wie folgt aufgeteilt:

<b>1.Verkehrswertgutachten W2-018/2024:</b>	Resthof mit Ackerfläche, Flur 53, Flst. 1/1
<b>2.Verkehrswertgutachten W2-024/2024, W2-025/2024, W2-026/2024, W2-027/2024 W2-028/2024 und W2-029/2024:</b>	Land- und Forstwirtschaftliche Flächen, Flur 51, Flurstücke 42, 43, 45, 59 und 63 und Flur 54, Flurstück 14

**Dem Gutachterausschuss war es trotz intensiver Bemühungen nicht möglich eine Innenbesichtigung der Gebäude durchzuführen. Auftragsgemäß wird das Wertermittlungsobjekt dem äußeren Anschein nach sowie auf Grundlage der Unterlagen aus der Bauakte bewertet.**

### **1.3 Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 24.04.2025.

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 (24.04.2025).

### **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. Mobilien (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
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Angaben über die wasserrechtliche Erlaubnis/Abwasserbehandlungsanlagen des Landkreises
- 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 im Ortsteil Gildehaus der Stadt Bad Bentheim an der Achterberger Straße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bad Bentheim beträgt ca. 8 km.

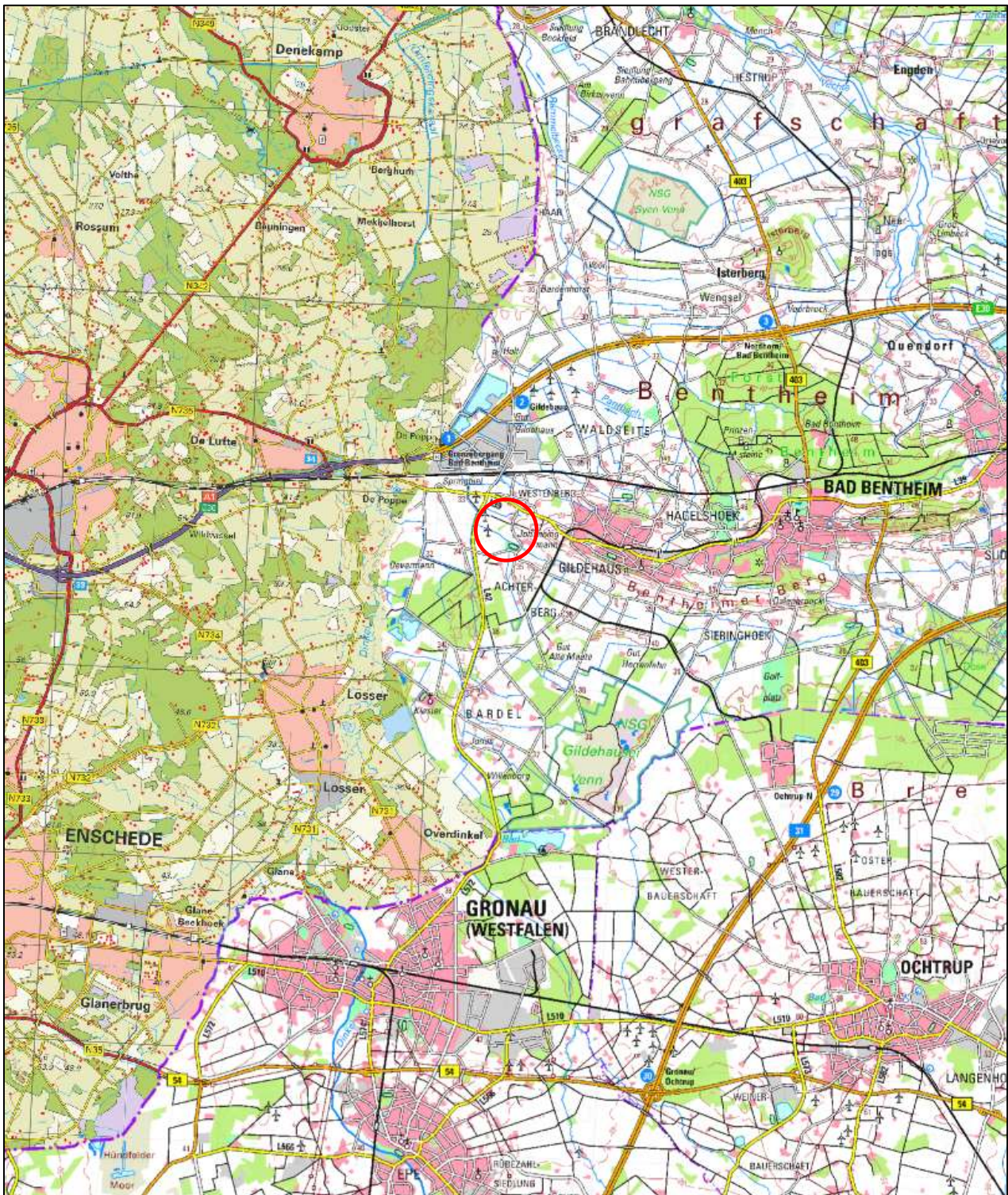
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Grafschaft Bentheim bestimmt Bad Bentheim als Stadt mit der Funktion Grundzentrum und den besonderen Entwicklungsaufgaben "Erholung und Fremdenverkehr". Die Stadt liegt an der deutsch-niederländischen Grenze und besteht aus den Ortsteilen Bad Bentheim (Sitz der Gemeindeverwaltung), Gildehaus, Achterberg, Bardel, Hagelshoek, Holt und Haar, Sieringhoek, Waldseite und Westenberg. Sie hat rd. 15.600 Einwohner und ist ca. 100 km<sup>2</sup> groß.

Bad Bentheim liegt an der Bundesautobahn A 30 sowie an der Bundesstraße B 403 von Münster nach Coevorden (Niederlande) im äußersten Südwesten des Landes Niedersachsen. Im Westen grenzen die Niederlande und im Süden grenzt das Bundesland Nordrhein-Westfalen an. Bad Bentheim hat einen Bahnhof mit drei Bahnsteigen mit Anschluss an die Bahnstrecke Amsterdam - Hannover sowie an die Bahnstrecke Bad Bentheim - Neuenhaus, auf der sowohl Personenverkehr als auch Güterverkehr betrieben wird.

In Bad Bentheim sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

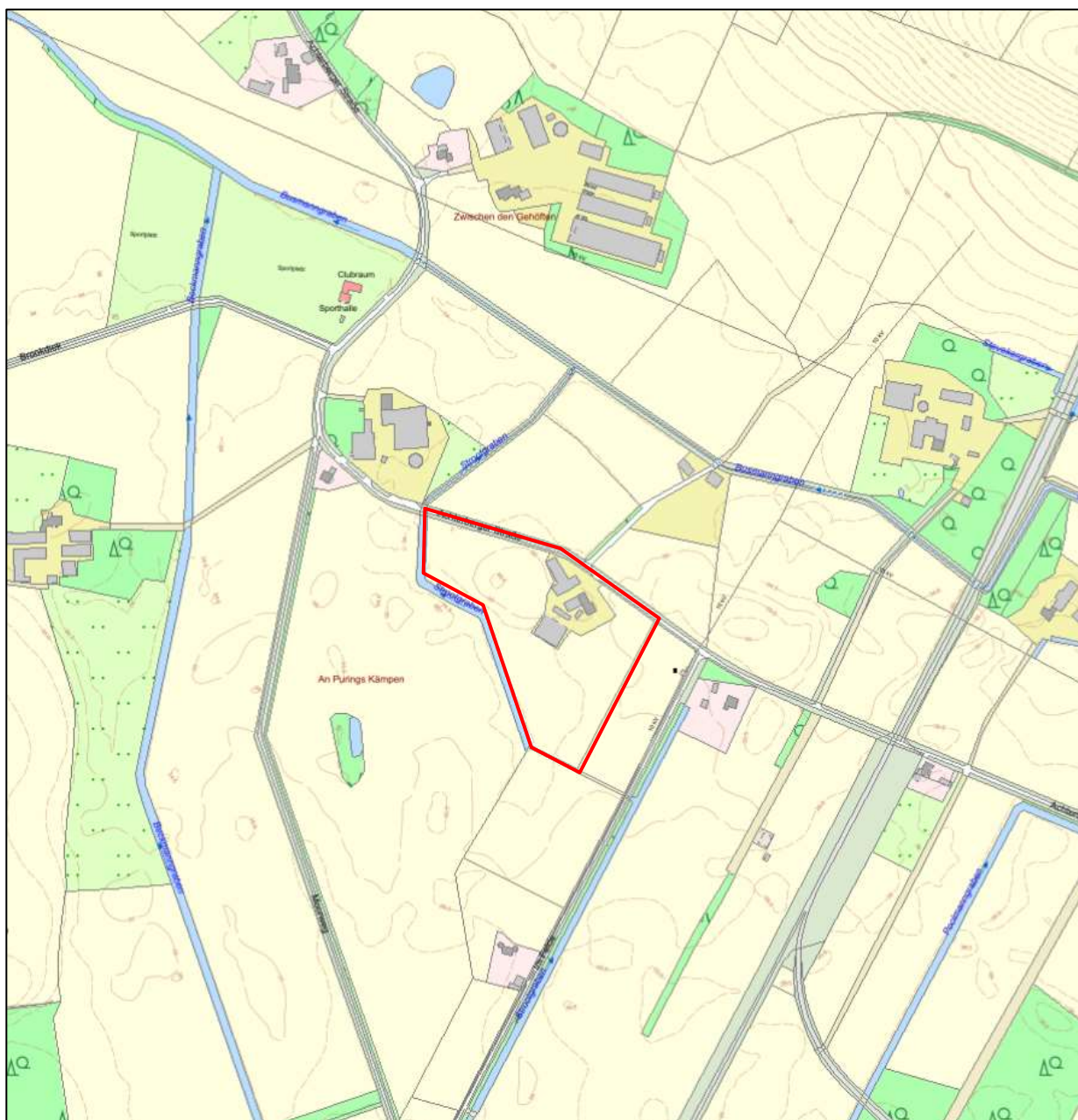
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

## Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab), Flst. 1/1

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

© 2025  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt (Flurstück 1/1, Flur 53) ist 37.129 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 2.000)



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

© 2025  LGLN

## 2.2.2 Gesetzliche Klassifizierung und Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Resthofstelle und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt. Die übrige Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Luftbildauszug zeigt die derzeitige Nutzung.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

© 2025  LGLN

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücksflächen wie folgt nachgewiesen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesetzliche Klassifizierung (Grünland- bzw. Ackerzahl)	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Gildehaus	53	1/1	Ackerland (A 29)	1.401
			Ackerland (A 32)	3.040
			Grünland (Gr 32)	11.179
			Ackerland (A 24)	6.181
			Ackerland (A 37)	9.657
		<b>Summe</b>		<b>31.458</b>

Die tatsächliche Nutzung der Flurstücke entspricht folgender Qualität:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Tatsächliche Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Gildehaus	53	1/1	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	5.671
			Ackerland	31.458
		<b>Summe</b>		<b>37.129</b>

## Darstellung Agrarstatus



Quelle: <https://sla.niedersachsen.de/agrarfoerderung/schlaginfo>

### 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Achterberger Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

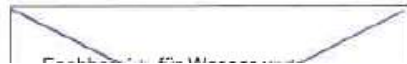
- Wasserversorgung
- Stromversorgung

#### Kleinkläranlage

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Gemäß Auskunft des Landkreises Graftschaft Bentheim, Fachbereich Wasser und Bodenschutz, vom 27.06.2024 ist eine Kleinkläranlage vorhanden. Von Seiten des Landkreises bestehen keine Mängel oder Bedenken zum Betrieb der vorhandenen Kleinkläranlage. Die bestehende Anlage wurde 2015 in Betrieb

genommen, im Jahr 2017 überprüft und muss spätestens im Jahr 2028 erneuert werden.

- Die bestehende Anlage wurde im Jahr 2015 in Betrieb genommen  
im Jahr 2017 überprüft  
und muss spätestens im Jahr 2028 erneuert werden.
- Hinweise:
- Die Auflagen, Bedingungen und/oder Hinweise der Eingangsbestätigung (= wasserbehördlichen Erlaubnis) vom 04.07.2013 (Az.: 66/657-27-1/192) sind zu beachten.
  - Die Kleinkläranlage ist gemäß den Vorgaben der DIN 4261, EN 12566 und der erteilten „Allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung“ zu betreiben und zu warten.



## 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.

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Grafschaft Bentheim, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim vom 18.06.2024 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

Bodenschätzung nach dem Liegenschaftsnachweis:

### Tatsächliche Nutzung

- 31.458 m<sup>2</sup> Ackerland (43001 1010)  
5.671 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (41006 2700)

### Bewertung

5.671 m<sup>2</sup> Nutzungsart Hofstelle (NF)

### Bodenschätzung

- 1.401 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sand (S), Zustandsstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Diluvium (D), Tiefkultur (T), Bodenzahl 26, Ackerzahl 29, EMZ 406
- 3.040 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sand (S), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 29, Ackerzahl 32, EMZ 973
- 11.179 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 32, EMZ 3577
- 6.181 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sand (S), Zustandsstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Diluvium (D), Tiefkultur (T), Bodenzahl 22, Ackerzahl 24, EMZ 1483
- 9.656 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sand (S), Zustandsstufe (2), Diluvium (D), Bodenzahl 34, Ackerzahl 37, EMZ 3573

Gesamtertragsmesszahl: 10.012

## **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.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bentheim liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

#### Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Stadt Bad Bentheim handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### **2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Nach Auskunft der Stadt Bad Bentheim sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht zu zahlen, da das Wertermittlungsobjekt nicht beitragspflichtig ist.

### **2.3.3 Rechte und Belastungen**

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Nordhorn, Grundbuchamt vom 11.06.2024 folgende Eintragung enthalten.

8	21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7-K 5/24). Eingetragen am 02.04.2024.
---	----------------------------------	--

Gemäß Deckblatt des Grundbuchauszuges ist der Hof gemäß der Höfeordnung (HöfeO) am 04.07.1974, 25.03.1977 und 11.01.2011 als Hof eingetragen. Dieser Umstand ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nur von geringem Einfluss auf den Verkehrswert und wird daher vernachlässigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Grafschaft Bad Bentheim geführt. Laut Auskunft des Landkreises Grafschaft Bad Bentheim vom 12.06.2024 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

### Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe des Landkreises Grafschaft Bad Bentheim nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angaben des Eigentümers nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

### Sonstige Rechte und Belastungen

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

Mit nachfolgender Anordnung durch den Landkreis Grafschaft Nordhorn vom 04.08.2021 ist der ohne Baugenehmigung erstellte Einbau von Güllelagerstätten, einer Festmistlagerstätte und eines Heu- und Strohlagers in der Maschinenhalle zu beseitigen. Zudem ist die Umnutzung der Maschinenhalle zum Stallgebäude aufzugeben.

Baugrundstück : Bad Bentheim, Achterberger Str. 12  
 Gemarkung : Gildehaus  
 Flur : 53  
 Flurstück : 1/1

Vorhaben : nicht genehmigte bauliche Anlagen: 3 Siloplatzen; Umnutzung der Maschinenhalle zum Stallgebäude mit Einbau von Güllelagerstätten, einer Festmistlagerstätte, eines Heu- und Strohlagers; Neubau Siloplatte

**Anhörung vom 18.08.2020**  
**Ablehnung vom 29.07.2020 AZ 1920/09**

Sehr geehrter [REDACTED]

mit dieser Verfügung ordne ich gemäß § 79 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) Folgendes an:

I. die folgenden ohne Baugenehmigung errichteten Gebäude/baulichen Anlagen sind zu beseitigen:

1. 3 Siloplaten
2. Neubau einer Siloplatte
3. Einbau von
  - Güllelagerstätten
  - einer Festmistlagerstätte
  - eines Heu- und Strohlagers
 in die Maschinenhalle (Ziffer II.)

II. Die Umnutzung der Maschinenhalle zum Stallgebäude ist aufzugeben

III. Die der unter Ziffer 1. bis 3. bezeichneten Gebäude/baulichen Anlagen sind bis **spätestens bis zum 31.10.2020** zurückzubauen.

IV. Die Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß an einer dafür zugelassenen Stelle abzulagern.

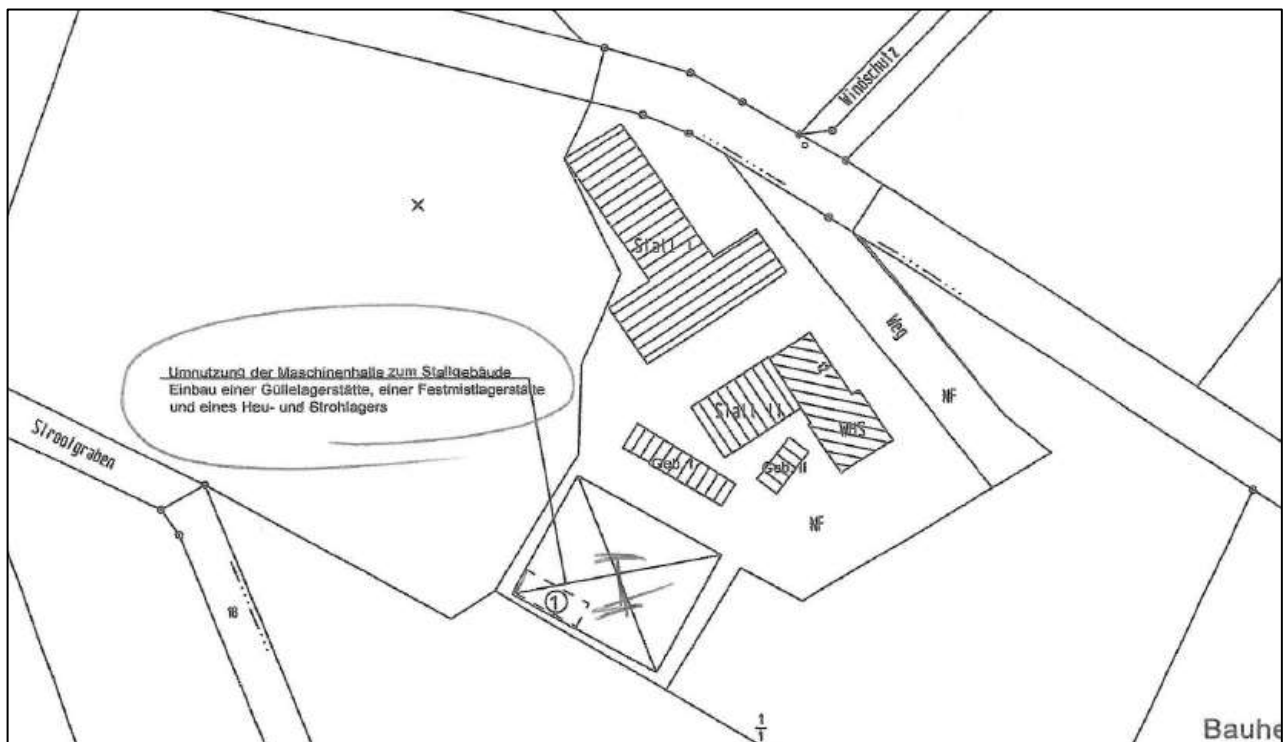
Die Anordnung in Bezug auf die 3 Siloplaten und den Neubau einer Siloplatte bezieht sich auf ein anderes Flurstück (siehe 1.1 Auftragsdaten) dieser Teilbereich wird im weiteren Verfahrensverlauf vernachlässigt.

Die Punkte:

- Umnutzung der Maschinenhalle zum Stallgebäude mit Einbau von Güllelagerstätten
- Einbau einer Festmistlagerstätte und eines Heu- und Strohlagers
- Umnutzung der Maschinenhalle als Stallgebäude

werden im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt.

#### Lageplan zur Anordnung des Landkreises vom 04.08.2021



Nach äußerem Anschein im Besichtigungstermin am 11.03.2025 ist der Rückbau der streitgegenständlichen Baulichkeiten nicht erfolgt. Nach telefonischer Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim muss ein potentieller Erwerber die Baulichkeiten abreißen bzw. einen Antrag auf nachträgliche Genehmigung stellen.

## 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 den Bevölkerungsvorausrechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de)), ist für die Stadt Bad Bentheim ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 10,6 % zu erwarten.

### 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen.

## 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 wie folgt:

Fläche	Qualität
5.671 m <sup>2</sup>	Landwirtsch. Betriebsfläche
31.458 m <sup>2</sup>	Ackerland
<b>37.129 m<sup>2</sup></b>	

Die Lage der einzelnen Qualitäten ist auf dem nachfolgenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster dargestellt.



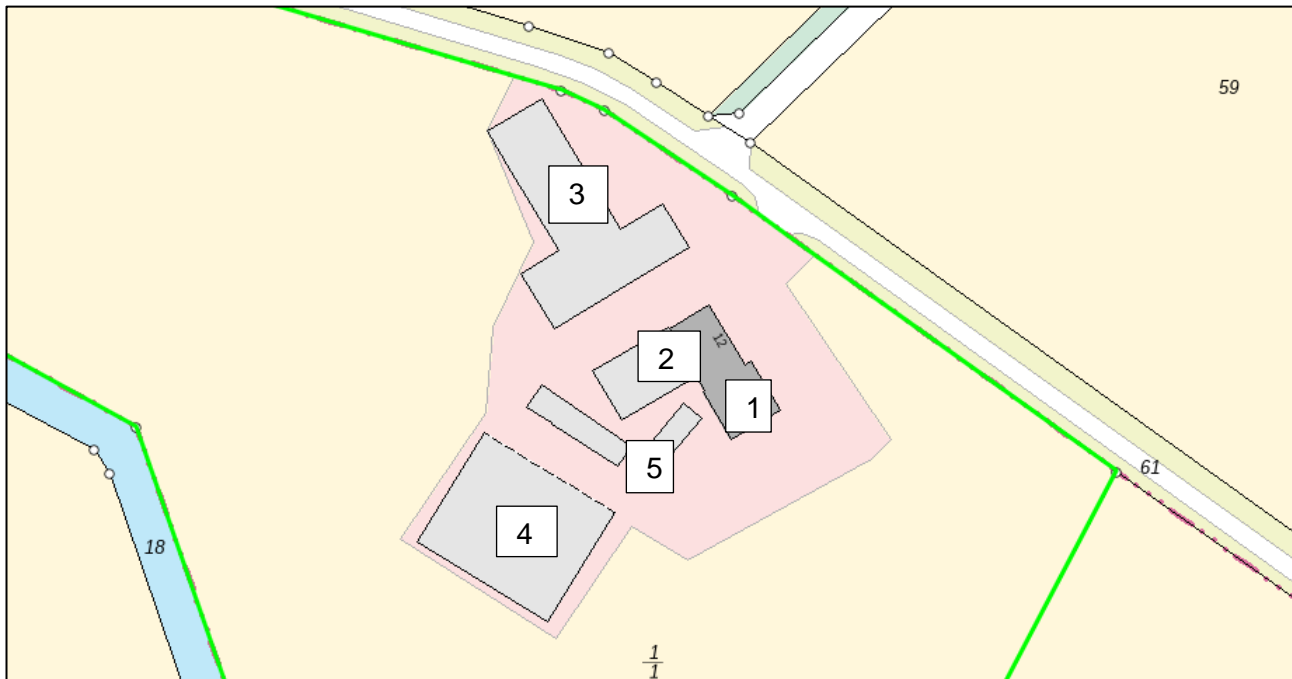
- Landwirtschaftliche Betriebsfläche
- Ackerland

## 2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. durch teilweise äußere Besichtigung ermittelt und ergänzt. **Eine Innenbesichtigung wurde weder dem Gutachterausschuss noch der Geschäftsstelle ermöglicht.** 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.

Lageplan Gebäudeteile (unmaßstäblich)



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

© 2025  LGLN

1	Wohngebäude Bj. vor 1955	2	Wirtschaftsgebäude Bj. vor 1955
3	ehemaliger Kuhstall Bj. 1955	4	Maschinenhalle Bj. 1978
5	nicht genehmigte Baulichkeiten (siehe Außenanlagen)		

### 2.6.1 Gebäude 1 (Wohnhaus)

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Wohnhaus  
 Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss  
 Unterkellerung: tlw. unterkellert  
 Dachgeschossausbau: tlw. ausgebaut

**Baujahr(e):** Ursprung nicht bekannt (wahrscheinlich vor 1955), An-/Umbau von 1974

**Baugenehmigungen:** liegen lt. Bauakte für die Errichtung nicht vor, für den An-/Umbau von 1974 liegt die Baugenehmigung vor

**Modernisierungen:** aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

**Größe:** Bruttogrundfläche: ca. 370 m<sup>2</sup> (Berechnungen nach Unterlagen Liegenschaftskataster, siehe Anlage)

Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup> (gem. Unterlagen Bauakte)

<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels), nur nach Bauunterlagen
im Keller:	3 Abstellräume
im Erdgeschoss (EG):	Flur, Küche, Wohnzimmer, Bad, Flur, 3 Schlafzimmer
im Dachgeschoss (DG):	Flur, Bad, Abstellraum, 2 Schlafzimmer
Einstufung/Besonderheiten:	nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume lt. Grundriss aus der Bauakte

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Satteldach, Tondachsteine, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Aluminiumtür, Lichtausschnitt mit Struckturglas, Qualität des Baujahrs ca. 1970
Fenster:	Aluminiumrahmen, Verglasung wahrscheinlich Qualität von 1970
Innenwände:	tlw. massiv, tlw. Leichtbauwände, Rest nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Geschosstreppen:	lt. Baubeschreibung Fertigteiltreppe, Rest nicht bekannt
Fußboden, Fußbodenbelag:	tlw. Fliesen, tlw. PVC, Rest nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Ausstattung nicht bekannt, Bad im OG: Ausstattung nicht bekannt
Heizung:	Lt. Auskunft des Schornsteinfegermeisters befindet sich im Objekt keine fossile Heizquelle, in der Küche ist ein Kamin vorhanden. Laut Baugenehmigung befindet sich im Objekt eine Elektroheizung.
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung einfach
Einbaumöbel:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	Kamin in der Küche, Balkon vorhanden

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Aufgrund des fehlenden Zugangs zum Objekt können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nicht erfolgen.  Nach äußerem Anschein wurden Modernisierungsarbeiten über einen längeren Zeitraum nicht ausgeführt.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mäßig

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist

insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe **1,7** zuzuordnen.

#### 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 für das Baujahr 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 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	60 Jahre (gemittelt BJ. 1955 und 1974)
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht bekannt, nach äußerem Anschein nicht modernisiert

Restnutzungsdauer:	<u>14 Jahre</u>
Wertrelevantes Baujahr:	1969 (2025+Restnutzungsdauer-70 Jahre)

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 11.03.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



Wohnhaus mit Übergang Wirtschaftsgebäude

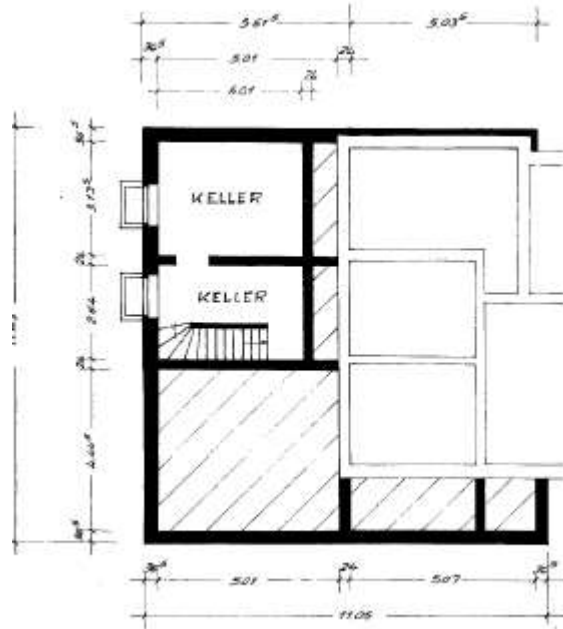


Eingangsbereich

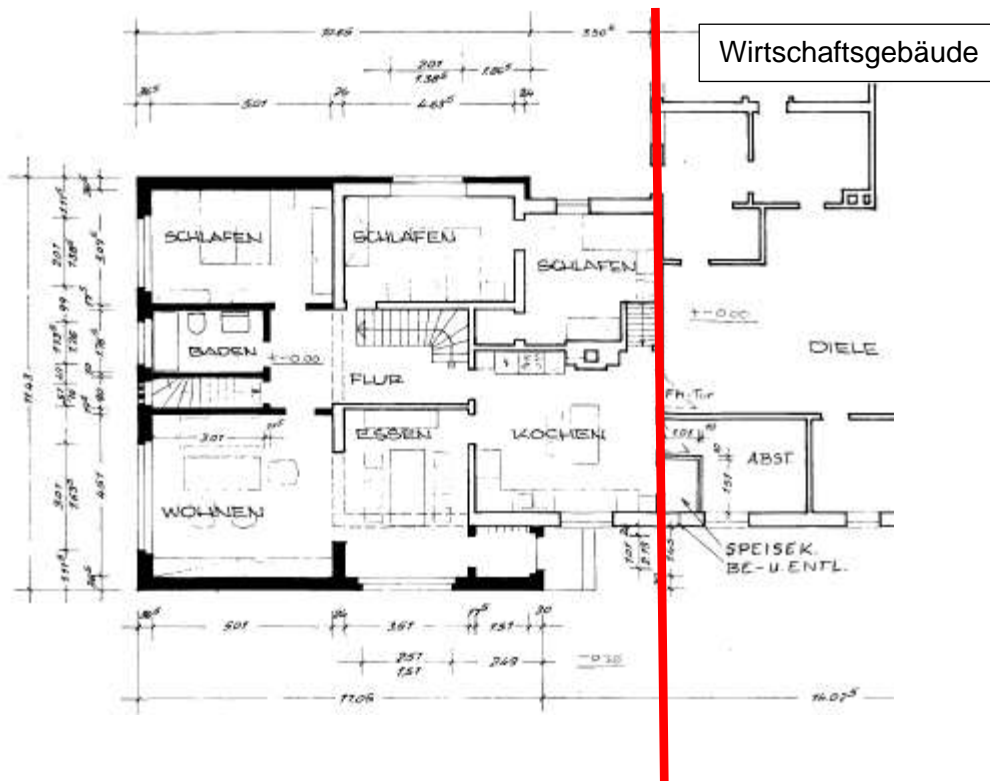
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

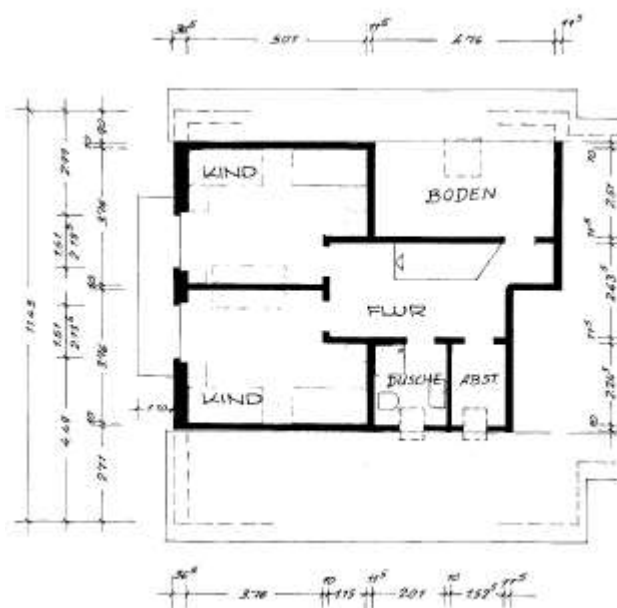
Keller



Erdgeschoss



## Dachgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab: **Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können Aussagen dazu nicht getroffen werden.**

## 2.6.2 Gebäude 2 (Wirtschaftsgebäude)

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp: Wirtschaftsgebäude
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: Jauchegrube
	Dachgeschossausbau: nicht bekannt
<b><u>Baujahr(e):</u></b>	wahrscheinlich vor 1955, An-Umbau 1971
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für die Errichtung <u>nicht</u> vor, für den An-/Umbau liegt die Baugenehmigung vor
	Modernisierungen: aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche: ca. 603 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: nicht bekannt (kein Zugang, keine Unterlagen in den Bauakten)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG): Diele, tlw. Schweinestall, Waschküche, Futterküche, Rest nicht bekannt
	im Dachgeschoss (DG): nicht bekannt

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Satteldach, Tonziegel, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore/-türen:	Holzflügeltor
Fenster:	Stahlrahmen, Einfachverglasung
Innenwände:	massiv, Rest nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken:	Filigrandecke (Halbfertigteildecke aus Stahlbeton), Rest nicht bekannt
Fußboden, Fußbodenbelag:	Zementestrich, Stallit-Boden im Stallbereich, Rest nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	Waschküche, WC-Raum, Rest nicht bekannt
Heizung:	lt. mündlicher Auskunft des Schornsteinfegermeister keine fossile Heizung vorhanden
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung einfach
Besondere Bauteile:	Dachgauben: Schleppdachdachkonstruktion mit ca. 2 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Aufgrund des fehlenden Zugangs zum Objekt können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nicht erfolgen.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) befriedigend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 40 Jahre  
 bisheriges Alter: im Ursprung wahrscheinlich älter als 70 Jahre  
 Modernisierungen: nicht bekannt, nach äußerem Anschein nicht modernisiert

(Zeit / Umfang)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Fotos(aufgenommen am 11.03.2025)

Ansicht von der Hofeinfahrt



Ansicht von der Hofeinfahrt



seitliche Gebäudeansicht

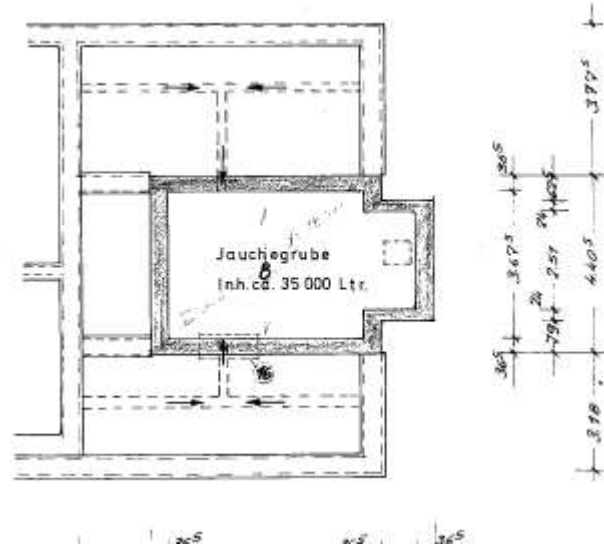


rückwärtige Gebäudeansicht

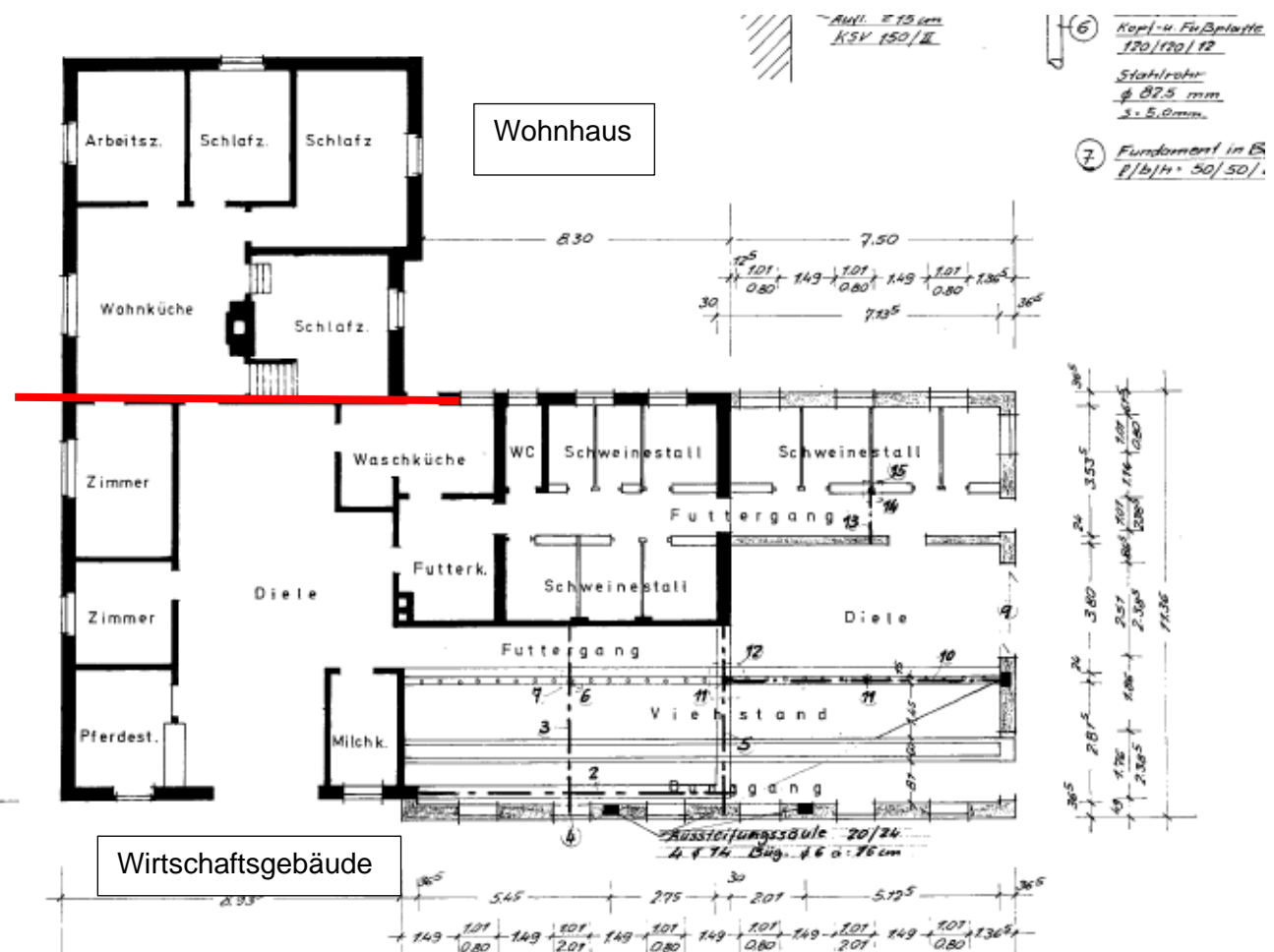
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Keller / Jauchegrube



Erdgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab:

**Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können Aussagen dazu nicht getroffen werden. Die genaue Trennung zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude kann nach äußerem Anschein nicht nachvollzogen werden.**

### 2.6.3 Gebäude 3 (ehemaliger Kuhstall mit Melkraum)

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: ehemaliger Kuhstall mit Melkraum  
 Geschosse: Erdgeschoss  
 Unterkellerung: Güllekanäle  
 Dachgeschoss: tlw. Heu- und Strohlager

**Baujahr(e):** im Ursprung wahrscheinlich 1955, An-Umbau 1971 / 1978

Baugenehmigungen: die ursprüngliche Baugenehmigung eines Schuppens aus 1955 liegt vor, für den Anbau/Erweiterung 1971 und 1978 liegen lt. Bauakte die Genehmigungen vor

**Größe:** Bruttogrundfläche: ca. 1.014 m<sup>2</sup> (Berechnungen nach Unterlagen Liegenschaftskataster, siehe Anlage)

Nutzfläche: nicht bekannt (kein Zugang, keine Unterlagen in den Bauakten)

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

im Erdgeschoss (EG): Melkraum, Abstellräume, Stallbereich

im Dachgeschoss (DG): nicht bekannt

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Verblendsteinmauerwerk

Dach: tlw. Satteldach mit Betondachsteinen, tlw. flach geneigtes Satteldach, Holzpfetten auf Stahlkonstruktion mit Wellasbestplatten, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentore/-türen: Holzschiebetore, Blechpflügelür

Fenster: Stahlrahmen, Einfachverglasung

Innenwände: nicht bekannt

Innentüren: nicht bekannt

Fußboden, Fußbodenbelag: Betonfußboden mit Zementestrich

Sanitäreinrichtungen: nicht bekannt

Heizung: lt. mündlicher Auskunft des Schornsteinfegermeister keine fossile Heizung vorhanden

Technische Ausstattung: baujahrstypische Ausstattung einfach

Besondere Bauteile: nicht bekannt

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Schaden am Dach resultiert lt. Aussage des Eigentümers von einem Sturmschaden, Sturmschaden wurde nicht beseitigt  
Aufgrund des fehlenden Zugangs zum Objekt können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nicht erfolgen.

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) ausreichend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 40 Jahre  
bisheriges Alter: im Ursprung wahrscheinlich älter als 70 Jahre  
Modernisierungen: nicht bekannt, nach äußerem Anschein nicht modernisiert  
(Zeit / Umfang)  
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 11.03.2025)



Ansicht vom Hof



seitliche Gebäudeansicht



## Erdgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab: **Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können Aussagen dazu nicht getroffen werden.**

#### 2.6.4 Gebäude 4 (Maschinenhalle / Lagerhalle)

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Maschinenhalle / Lagerhalle  
 Geschosse: Erdgeschoss  
 Unterkellerung: nicht unterkellert

**Baujahr(e):** 1978

Baugenehmigungen: lt. Bauakte liegt die Genehmigungen für die Errichtung einer Maschinenhalle vor

Für die nachträgliche Umnutzung der Maschinenhalle zum Stallgebäude mit Einbau von Güllelagerstätten, Einbau einer Festmistlagerstätte und eines Heu- und Strohlagers sowie die Umnutzung der Maschinenhalle als Stallgebäude liegt keine Genehmigung vor. Gemäß Anordnung des Landkreises Grafschaft Bentheim vom

04.08.2021 (siehe Kapitel 2.3.3) sind diese Umbauten / Umnutzungen zu entfernen bzw. zu unterlassen.

**Im weiteren Verfahrensverlauf wird lediglich der genehmigte bauliche Zustand bewertet.**

<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	ca. 778 m <sup>2</sup> (Berechnungen nach Unterlagen Liegenschaftskataster, siehe Anlage)
	Nutzfläche:	ca. 750 m <sup>2</sup> (gem. Unterlagen Bauakte)
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG):	Lagerhalle

#### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	tlw. offene Unterstellhalle mit wiederverwendeter Stahlkonstruktion (Fertigteilhalle), tlw. Verblendsteinmauerwerk
Dach:	Holzpfetten auf Stahlbinder mit Wellasbestplatten
Fußboden, Fußbodenbelag:	Betonfußboden mit Zementestrich
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung einfach

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	deutliche Unterhaltungsrückstände sichtbar
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) ausreichend

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft.

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell):	40 Jahre
bisheriges Alter:	im Ursprung wahrscheinlich älter als 47 Jahre (Verwendung gebrauchter Stahlkonstruktion zur Errichtung)
Modernisierungen:	nicht bekannt, nach äußerem Anschein nicht modernisiert
(Zeit / Umfang)	
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	<u>6 Jahre</u>
Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.	

Fotos

(aufgenommen am 11.03.2025)



Ansicht vom Hof



seitliche Gebäudeansicht



Innenansicht

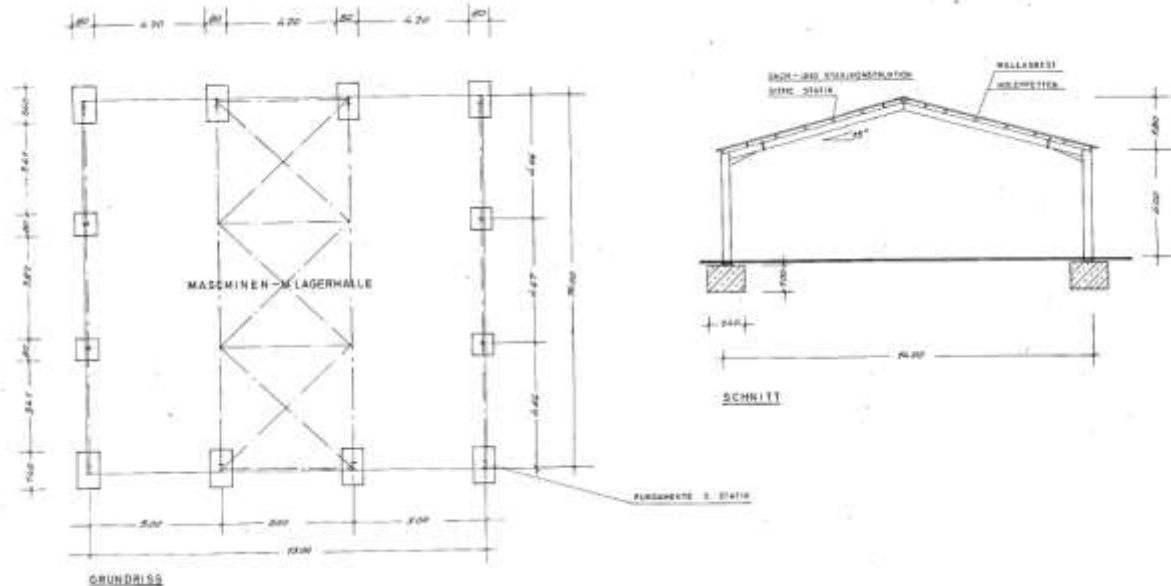


Ansicht Dach der Maschinenalle

## Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

### Erdgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab: **die Wände sind teilweise geschlossen, Umnutzung als Stallgebäude.**

## 2.6.5 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizität, Wasser
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage, siehe Kapitel 2.2.3 Erschließungszustand
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt und Zufahrt, Stellplätze und Fußwege
<u>Einfriedung:</u>	überwiegend keine Einfriedung, tlw. Straßenleitplanken als Abgrenzung
<u>Gartenanlage:</u>	insgesamt einfache Gartengestaltung, tlw. Beetanlagen
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	zwei nicht genehmigte massiv errichtete Baulichkeiten (kein Zugang) Verblendsteinmauerwerk, Flachdach, Fenster mit Stahlrahmen und Einfachverglasung, Zugang durch Blechtür, Holztür, Wellenbestplatten, siehe Kapitel 2.6 Lageplan der Gebäudeteile (Gebäude Nummer 5), aufgrund der fehlenden Baugenehmigung werden diese massiv errichteten Schuppen/Lagergebäude im weiteren Verfahrensverlauf als <u>wertneutral</u> berücksichtigt, diverse abgängige Schuppen aus Holz
<u>Sonstige Anlagen:</u>	insgesamt ein ungepflegter Gesamteindruck der Hofanlage

Fotos (aufgenommen am 11.03.2025)



Zufahrt



Befestigung Zufahrt / Hof



abgängige Nebengebäude



Hof / abgängige Nebengebäude



nicht genehmigtes massives Gebäude



nicht genehmigtes massives Gebäude



Hof



Befestigung



Ansicht Nutzgarten



Befestigung / Zufahrt Rückseite ehe. Kuhstall



zum Flst. gehörendes Ackerland



zum Flst. gehörendes Ackerland

### **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:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- 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 vorrangig das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren 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 Bau- platz) 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 Grundstückmerkmal 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 Bodenwert der landwirtschaftlichen Betriebsfläche**

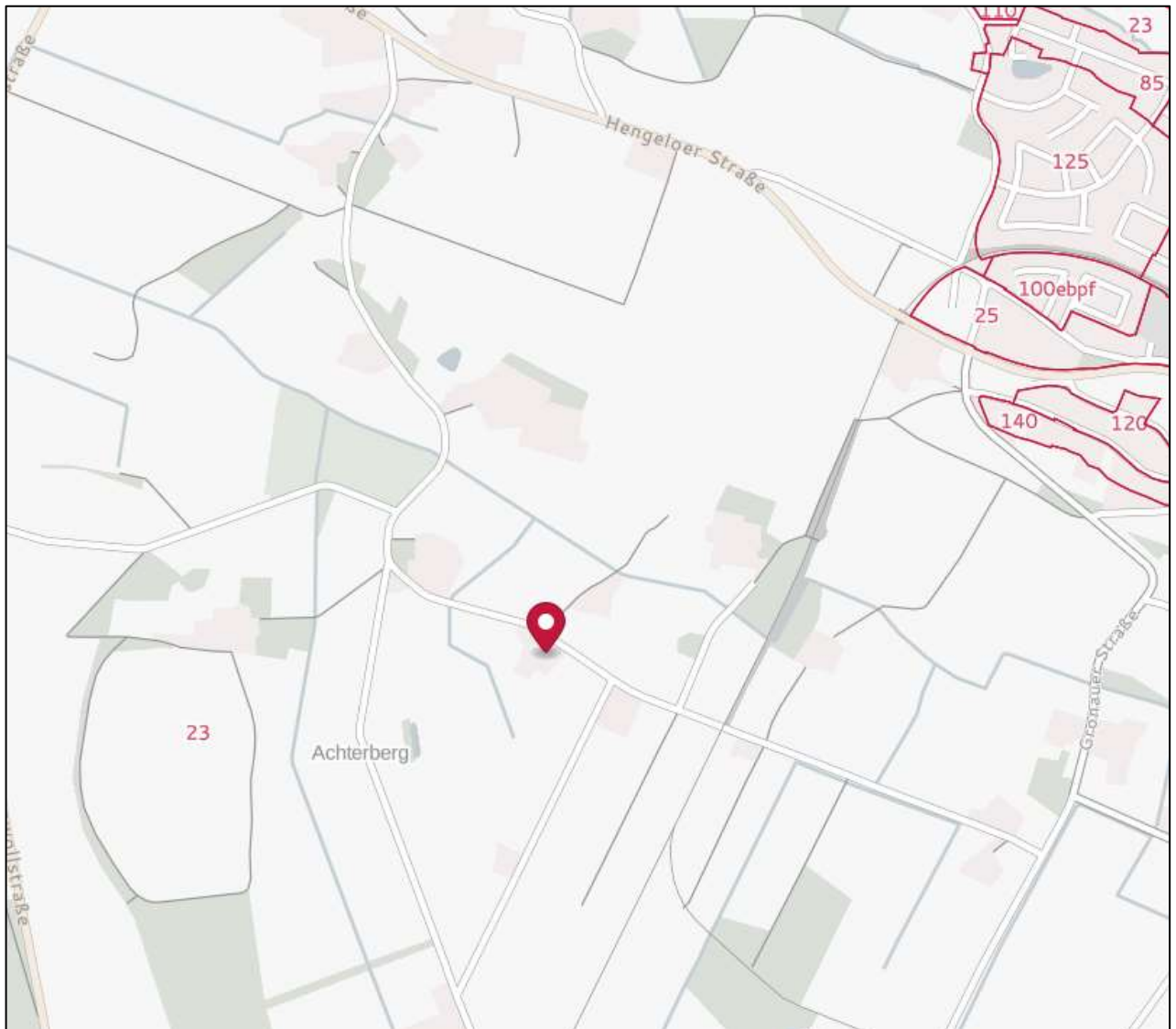
##### Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

##### Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 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.

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 23 €/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:

- Wohnbauland im Außenbereich,
- Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes / Einschätzung des Gutachterausschusses leitet der Gutachterausschuss für den Teilbereich des Wertermittlungsobjektes (Wohnen im Außenbereich, bis 1.500 m<sup>2</sup>) einen mittleren Bodenwert von **21 €/m<sup>2</sup>** ab.

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße für den Bereich Wohnen im Außenbereich / Hofraumbegleitfläche von insgesamt ca. 5.671 m<sup>2</sup> auf. Davon ist eine Teilfläche von 1.500 m<sup>2</sup> als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung (Wohnen im Außenbereich) zuzuordnen.

Die verbleibende Restfläche zur Größe von 4.171 m<sup>2</sup> stellt eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um Hofraumbegleitfläche. Nach Erfahrungen des Gutachterausschusses liegt der Wert hierfür innerhalb geschlossener Ortschaften bei etwa 50% des Bodenwertes vom Bauland, in Einzellagen ist ein Wertansatz von rd. 1/4 bis 1/3 des Baulandwertes angemessen.

Der Gutachterausschuss ermittelt den Bodenwert der Hofraumbegleitfläche zu **11,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.3.2 Bodenwert der Ackerlandfläche

#### Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten Kauffälle für vergleichbare landwirtschaftliche Grundstücke (Ackerland) registriert.

Lfd. Nr.	Gemeindeteil	Datum [MM.JJ]	Fläche Boden [m <sup>2</sup> ]	-Art 1 2	Ackerzahl	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Vergleichswert(orig) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]
1	Ohne	04.23	10.528	S	26	10,00	8,55	90.000
2	Bad Bentheim	05.23	22.301		36	9,50	8,73	194.762
3	Ohne	09.23	23.155	S	32	10,00	10,80	250.074
4	Bad Bentheim	09.23	35.000	S SI	35	9,50	12,50	437.500
5	Ohne	12.23	12.865	S	22	10,00	7,00	90.055
6	Engden	03.24	51.064	S IS	35	10,00	11,55	590.000
7	Ohne	04.24	29.107	S	27	10,00	9,17	266.916
8	Isterberg	06.24	19.425	SI S	30	10,00	10,65	206.876
9	Bad Bentheim	07.24	16.206	IS	50	10,00	11,50	186.369
10	Engden	07.24	13.680	S	29	10,00	12,60	172.368
11	Bad Bentheim	09.24	40.000	S	34	10,00	12,00	480.000
12	Ohne	08.24	32.675	S	26	10,00	9,50	310.413
13	Ohne	08.24	46.254	S	22	10,00	9,50	439.413
		Mittelwert: 27.02.2024	27.097		31	9,92	10,31	285.750

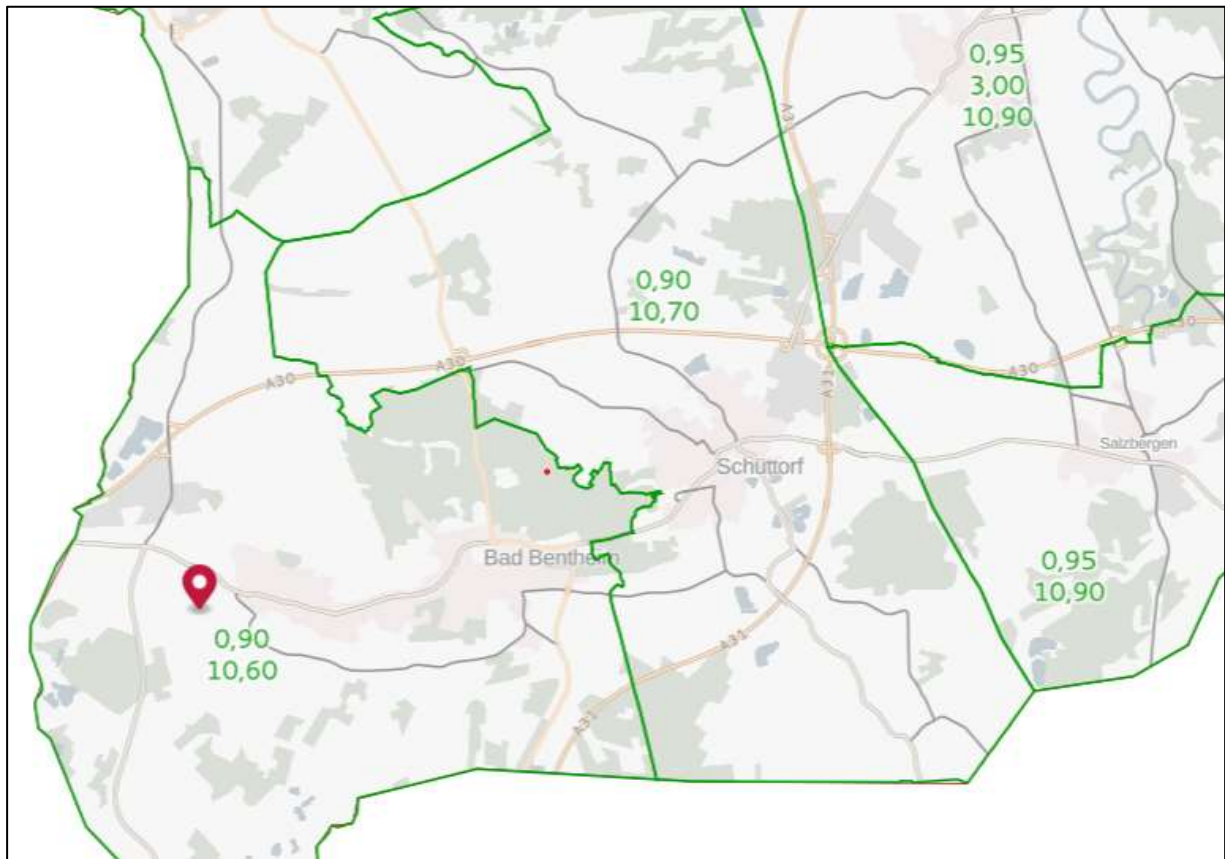
In den letzten Jahren (seit 01.01.2023) wurden in diesem Bereich (Obergrafschaft) für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) Kaufpreise von im Mittel 10,31 €/m<sup>2</sup> gezahlt, wobei eine Schwankungsbreite von 7,00 €/m<sup>2</sup> bis zu 12,60 €/m<sup>2</sup> festzustellen ist.

Der Teilbereich des Flurstücks 1/1 welches als Ackerfläche eingestuft ist verfügt über eine Größe von 31.129 m<sup>2</sup>. Als Gesamtfläche betrachtet hat der Teilbereich eine gute Gesamtgröße zur Bewirtschaftung sowie eine gute Bodenqualität und Beschaffenheit. Der Gutachterausschuss ermittelt für den Teilbereich des Flurstücks 1/1 (Ackerfläche) einen **Bodenwert von 11 €/m<sup>2</sup>**.

#### Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 10,60 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für landwirtschaftliche Flächen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit Ackerland beschrieben.

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



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025 © 2025



### 3.3.3 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertan- satz	Bodenwert
Teilfläche Flst. 1/1 (Wohnen)	1.500 m <sup>2</sup> *	21,00 €/m <sup>2</sup> =	31.500 €
Teilfläche Flst. 1/1 (Hofraumbegleitfläche)	4.171 m <sup>2</sup> *	11,00 €/m <sup>2</sup> =	45.881 €
Summe Bodenwert:			77.381 €
Teilfläche Flst. 1/1 (Ackerfläche)	31.458 m <sup>2</sup> *	11,00 €/m <sup>2</sup> =	346.038 €
Summe sonstiger Bodenwert:			346.038 €
<b>Summe insgesamt:</b>	<b>37.129 m<sup>2</sup></b>		<b>423.419 €</b>

### **3.4 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzuwenden (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

#### **3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

##### **Durchschnittliche Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

##### **Normalherstellungskosten 2010**

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltig, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Dremmel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

### Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

### **Alterswertminderungsfaktor**

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

### 3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

### 3.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

#### **Gebäude 1 – Wohngebäude**

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend,

Gebäudetyp: eingeschossig, tlw. unterkellert, DG tlw. ausgebaut - Typ 1.01, 1.21 und 1.22

Ausstattungsstandards: Stufe 1,7

Kosten der Bruttogrundfläche: 760 €/m<sup>2</sup>

Zu-/Abschläge: keine

Angemessener Ansatz: rd. **760 €/m<sup>2</sup>**

#### **Gebäude 2 – Wirtschaftsgebäude**

Ansatz der Kosten des Wohngebäudes und dann 50% Abschlag, da keine klare Trennung zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Ausführung im Innenbereich nicht bekannt ist

Kosten der Bruttogrundfläche: 760 €/m<sup>2</sup>

Zu-/Abschläge: 50%

Angemessener Ansatz: rd. **380 €/m<sup>2</sup>**

#### **Gebäude 3 – ehemaliger Kuhstall / Melkraum**

Rinderställe / Melkhäuser

Gebäudetyp: Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager - Typ 18.2.3

Ausstattungsstandards: Stufe 3

Kosten der Bruttogrundfläche: 325 €/m<sup>2</sup>

Zu-/Abschläge: -15% Abschlag wegen einfacher Ausführung

Angemessener Ansatz: rd. **276 €/m<sup>2</sup>**

#### **Gebäude 4 – Maschinenhalle / Lagerhalle**

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle - Typ 18.5

Ausstattungsstandards: Stufe 3

Kosten der Bruttogrundfläche: 245 €/m<sup>2</sup>

Zu-/Abschläge: keine

Angemessener Ansatz: rd. **245 €/m<sup>2</sup>**

Wertermittlungsstichtag:

Tag der Sitzung

Gebäude:	Wohnhaus	Wirtschaftsgebäude	Stall
Bruttogrundfläche (BGF):	370 m <sup>2</sup>	603 m <sup>2</sup>	1.014 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten NHK 2010	760 €/m <sup>2</sup>	380 €/m <sup>2</sup>	276 €/m <sup>2</sup>
Index =	184,7		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	1.404 €/m <sup>2</sup>	702 €/m <sup>2</sup>	510 €/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten:	519.376 €	423.222 €	516.909 €
Alterswertminderung	linear	linear	linear
Restnutzungsdauer in Jahren:	14	6	6
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	40	40
Wertminderung:	80,0%	85,0%	85,0%
	-415.501 €	-359.738 €	-439.372 €
Gebäudesachwert:	<b>103.875 €</b>	<b>63.483 €</b>	<b>77.536 €</b>
Gebäude:	Maschinenhalle		
Bruttogrundfläche (BGF):	778 m <sup>2</sup>		
Normalherstellungskosten NHK 2010	245 €/m <sup>2</sup>		
Index =	184,7		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	453 €/m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten:	352.057 €		
Alterswertminderung	linear		
Restnutzungsdauer in Jahren:	6		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	40		
Wertminderung:	85,0%		
	-299.248 €		
Gebäudesachwert:	<b>52.809 €</b>		
insgesamt:			<b>297.703 €</b>
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
Schleppdachgaube Wirtschaftsgebäude			2.000 €
Balkon Wohnhaus	10.200 €	80,0%	2.040 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen:</b>			<b>301.743 €</b>

Ver- und Entsorgungsanlagen:	8.000 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen:	10.000 €
einfache Nebengebäude:	0 €
Sonstiges	0 €
<b>Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:</b>	<b>18.000 €</b>

Summe Bodenwert:	77.381 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	301.743 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	18.000 €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>	<b>397.124 €</b>

#### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

#### Sachwertfaktoren

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) wurden Vergleichsfaktor (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet. Aus dem Untersuchungsergebnis wird deutlich, dass bei einem Verkauf im Regelfall der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage nicht zu erzielen ist und bereits für jüngere Objekte erhebliche Marktanpassungsabschläge erforderlich sind.

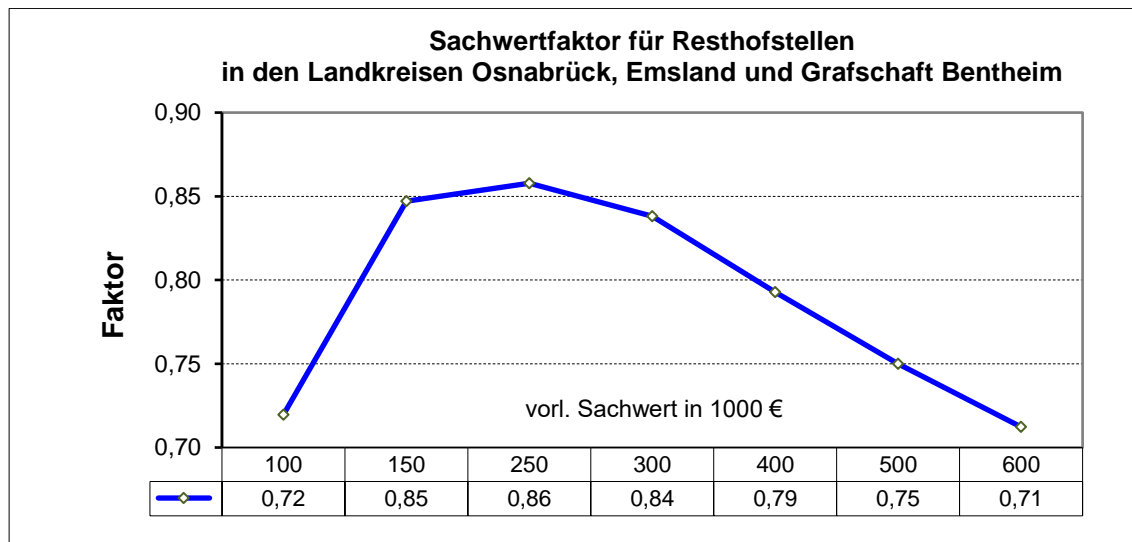
Darüber hinaus wurden für verschiedene Bauernhöfe und Resthofstellen in den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** Sachwertfaktoren abgeleitet. Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

- Bauernhäuser und Resthofstellen mit aufgegebenener landwirtschaftlicher Nutzung und ein bis zwei Wohneinheiten
- Gebäudewert des anteiligen Wohnanteils am Hauptgebäude mit Kostenkennwerten der NHK 2010 für Einfamilienhausgebäude (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre)
- Gebäudewert des anteiligen Wirtschaftsteils am Hauptgebäude mit Kostenkennwerten von 300 bis 500 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre)
- Weitere Gebäudewerte für wirtschaftlich nutzbaren Nebengebäude mit Kostenkennwerten von 245 bis 350 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre)
- Hofflächen bis max. 12.000 m<sup>2</sup> (weitere Flächen sind gesondert zu berechnen)

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	166
Kaufzeitpunkt:	2020 – 2024
Lage:	Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1962 – 1996 (Mittel 1975)
Sachwert (NHK 2010):	103.000 – 681.000 Euro (Mittel 312.000 Euro)
Rentierliche Hofffläche:	1000 m <sup>2</sup> - 11.300 m <sup>2</sup> (Mittel 3.350 m <sup>2</sup> )

Die Ermittlung des Sachwertes der Resthofstellen erfolgt nach dem gleichen Modell wie bei den Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für Resthofstellen wurde entsprechend verfahren.



Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach objektspezifischer Ermittlung aus vergleichbaren Kauffällen / Einordnung durch den Gutachterausschuss bei **0,79**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 21 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert:	397.124 €
Sachwertfaktor:	0,79
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>313.728 €</b>

### **3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteeinfluss 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 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.

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 Wertermittlungsstichtag 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.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 3.4.6 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

vorläufiger Sachwert:	397.124 €
Sachwertfaktor:	0,79
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>313.728 €</b>

Abschlag für Baumängel / Bauschäden:	0 €
Besondere Anlagen:	0 €
Sonstiges	0 €
<b>Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	<b>0 €</b>

marktangepasster vorläufiger Sachwert	313.728 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
sonstiger Bodenwert:	346.038 €
Summe:	659.766 €
<b>Sachwert (gerundet)</b>	<b>660.000 €</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 Sachwert durch die Marktanpassung 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 Bad Bentheim, Achterberger Straße 12, Zwischen den Gehöften zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.04.2025 mit

660.000 €

**(in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro)**

**(Bewertung nach äußerem Anschein)**

Ergänzung: Der Zeitwert der Einbauküche, kann wegen dem fehlenden Zugang, nicht ermittelt werden.

ermittelt.

Nordhorn, den 24.04.2025

■■■■■

Gutachter

■■■■■

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 05.05.2025  
Im Auftrage



■■■■■

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (1-fach digital übers beBPO, 4-fach ausgedruckt)

Amtsgericht Nordhorn  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Seilerbahn 15  
48529 Nordhorn

**Anlagen zum Gutachten****Berechnungen****Berechnung der Brutto-Grundflächen  
nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)****I. Gebäude 1 - Wohnhaus**

Objekt:

Keller	11,43 m	*	5,61 m	=	64,12 m <sup>2</sup>	<b>64,12 m<sup>2</sup></b>
Erdgeschoss	11,43 m	*	10,65 m	=	121,73 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	8,76 m	*	3,56 m	=	31,19 m <sup>2</sup>	<b>152,92 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	11,43 m	*	10,65 m	=	121,73 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	8,76 m	*	3,56 m	=	31,19 m <sup>2</sup>	<b>152,92 m<sup>2</sup></b>
						<b>369,95 m<sup>2</sup></b>

**II. Gebäude 2 - Wirtschaftsgebäude**

Objekt:

Erdgeschoss	26,55 m	*	11,36 m	=	301,61 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	26,55 m	*	11,36 m	=	301,61 m <sup>2</sup>	
						<b>603,22 m<sup>2</sup></b>

**III. Gebäude 3 – ehem. Kuhstall / Melkraum**

Objekt:

Erdgeschoss	31,51 m	*	10,01 m	=	315,42 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	12,55 m	*	30,57 m	=	383,65 m <sup>2</sup>	<b>699,07 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	31,51 m	*	10,01 m	=	315,42 m <sup>2</sup>	
						<b>315,42 m<sup>2</sup></b>
						<b>1.014,48 m<sup>2</sup></b>

**VI. Gebäude 4 – Maschinenhalle / Lagerhalle**

Objekt:

Erdgeschoss	25,53 m	*	30,46 m	=	777,64 m <sup>2</sup>	
						<b>777,64 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**

gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

I. Gebäude 1 - Wohnhaus

Geschäft / Wohnung Erdgeschoss / Dachgeschoss

3. Wohnflächenberechnung DIN 283Erdgeschoss:

3,1	Schlafen	$3,07^5 \cdot 5,01$	=	15,41 m <sup>2</sup>
3,2	Bad	$1,76^5 \cdot 3,01$	=	5,31 "
3,3	Wohnen	$4,51 \cdot 5,01$	=	22,60 "
3,4	Essen	$3,51 \cdot (1,45 + 0,30)$	=	6,14 "
3,5	Windfang	$1,51 \cdot 1,45$	=	2,19 "
3,6	Flur	$1,70 \cdot (1,76^5 + 1,00)$	=	4,70 "

Obergeschoss:

3,7	Kind	$5,01 \cdot (3,76 - 0,90)$ $- 1,25 \cdot (2,51 - 0,90)$	=	12,32 "
3,8	Kind	$5,01 \cdot (3,76 - 0,30)$ $- 1,25 \cdot (2,24^5 - 0,30)$	=	14,90 "
3,9	Flur	$4,90 \cdot 2,63^5$ $- (1,00 \cdot 3,00)$	=	9,91 "
4,0	Balkon	$5,00 \cdot 1,00 \cdot \frac{1}{4}$	=	1,25 "
				<u>94,73 m<sup>2</sup></u>
		7,3%		<u>2,83 "</u>
				<u><u>91,90 m<sup>2</sup></u></u>

## **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.