

KURZGUTACHTEN
2024 – 278
Geschäftsnummer: 9 K 5/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB
des mit einer Hofstelle mit Nebengebäuden bebauten Grundstücks
„Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen



Zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2024 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

363.000,00 €

(in Worten: Dreihundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

Der Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt! Das Objekt konnte lediglich in geringen Teilbereichen von außen besichtigt werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

**Dies ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.
Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt: Hofstelle mit Nebengebäuden „Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen,
 Wertermittlungsstichtag: 30.09.2024

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

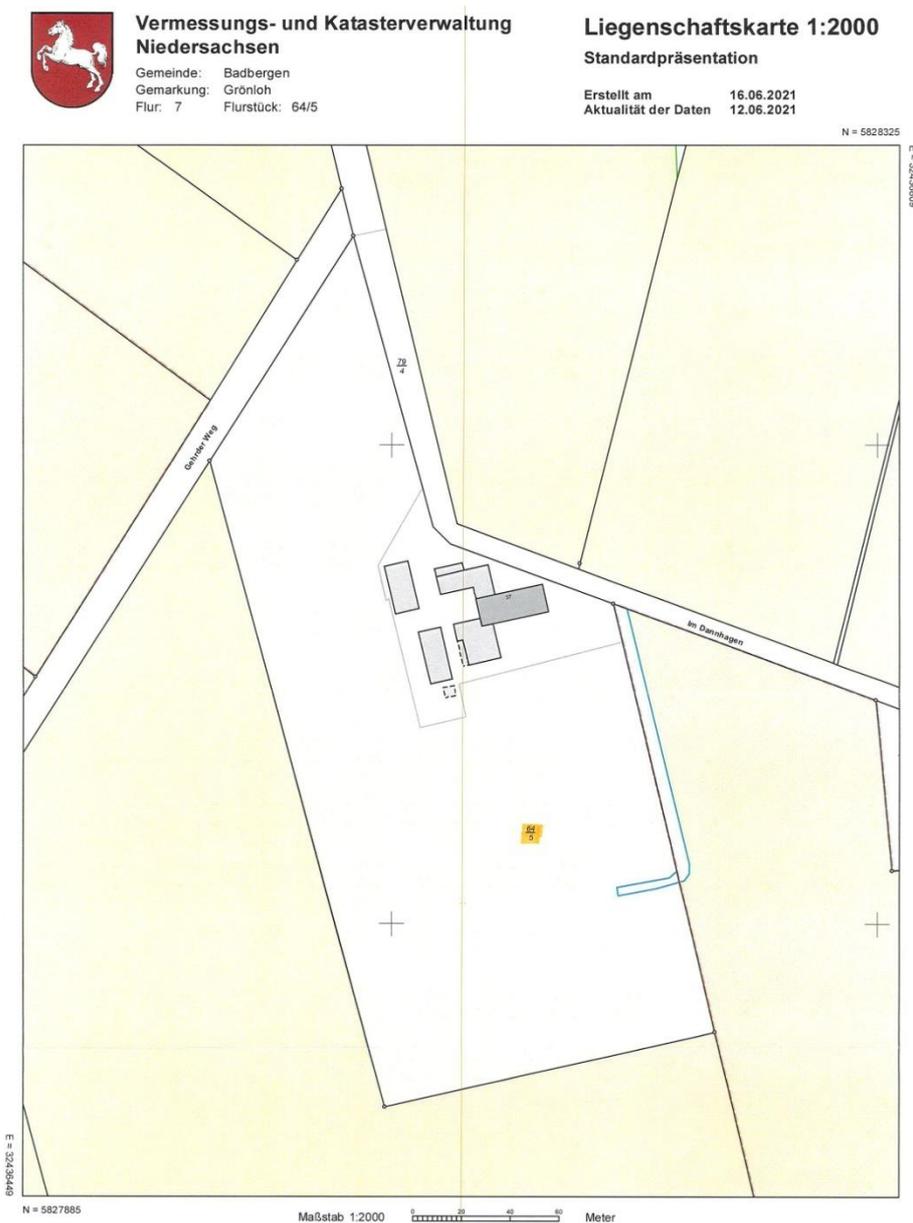
Art des Bewertungsobjekts

Hofstelle mit Nebengebäuden

Katasterbezeichnung

Gemarkung Grönloh, Flur 7, Flurstück 64/5, Gebäude- u. Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Im Dannhagen 37, Größe: 38.656 m²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Osnabrück -
 Mercatorstraße 4 und 6
 49080 Osnabrück

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Katasteramt Osnabrück -
 Mercatorstraße 4 u. 6
 49080 Osnabrück

Zeichen: 077-A-1711-2021

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.



Wertermittlungsobjekt: Hofstelle mit Nebengebäuden „Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen,
 Wertermittlungstichtag: 30.09.2024

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage

Regionale Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 7,0 km Luftlinie südöstlich des geographischen Ortsmittelpunktes von Badbergen, im Außenbereich.

Die Bushaltestelle „Helle (Gehrde) Flüßmeyer“ befindet sich westlich, in ca. 1,8 km fußläufiger Entfernung. Hier verkehrt die Buslinie 663.

Der Bahnhof Quakenbrück (Bahnstrecke der NordWestBahn Osnabrück-Oldenburg-Wilhelmshaven), liegt nordwestlich des Bewertungsobjektes, in ca. 13,9 km Entfernung (mit dem PKW).

Versorgungseinrichtungen

Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Badbergen mit dem PKW gut zu erreichen.

Art der Bebauung

Hofstelle, mit landwirtschaftlicher Nutzung

Wohnlage

als Wohnlage eingeschränkt geeignet

Immissionen

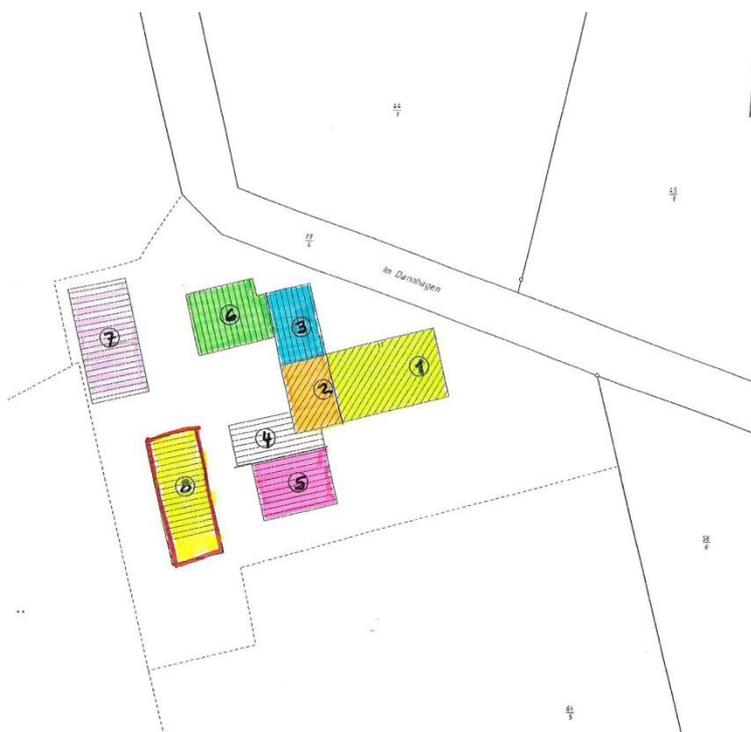
Der Sachverständigen sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

3. Gebäudebeschreibung

Der Zutritt zum Objekt wurde trotz schriftlicher Einladung zum Ortsbesichtigungstermin nicht gewährt.
Die nachfolgenden Beschreibungen der Gebäude wurden einem, der Sachverständigen vorliegenden Gutachten, entnommen. Teilweise werden baujahrestypische Merkmale angenommen.

Übersicht der Gebäude

Betriebseinheit Nr.	Bezeichnung	Tierart oder Nutzung
1	Wohnteil	
2	Wirtschaftsteil	--
3	Rinderstall	Rinder
4	Holzlagerraum	--
5	Bullenstall	Bullen
6	Garagen	--
7	Maschinenhalle	
8	Kuhstall	Kühe und Kälber



Wertermittlungsobjekt: Hofstelle mit Nebengebäuden „Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen,
Wertermittlungsstichtag: 30.09.2024

3.1. Wohnhaus mit Wirtschaftsteil (Gebäudeteil 1 und 2)

3.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	nicht unterkellertes, I-geschossiges Wohnhaus mit Wirtschaftsteil. Das Dachgeschoss ist geringfügig ausgebaut, der Spitzboden ist nicht ausgebaut.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1739, ca. 1970er Jahre Fachwerk wurde durch Mauerwerk ersetzt ca. 1974 Alufenster ca. 1998 Wohnbereich, insbesondere Küche renoviert ca. 2003 Bäder renoviert und modernisiert
	Die Sachverständige schätzt ein wertrelevantes Baujahr 1962 .
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung mit ein. Die Sachverständige empfiehlt das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Die Barrierefreiheit konnte nicht überprüft werden, da kein Zutritt gewährt wurde. Die Sachverständige unterstellt, dass das Wohngebäude ist zum Teil nicht barrierefrei ist. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Trotz intensiver Recherche konnten keine Zeichnungen zum Wohnhaus mit Wirtschaftsteil ermittelt werden. Im Dachgeschoss wurden 2 Räume als Kinderzimmer ausgebaut, lt. Angabe des vorliegenden Gutachtens.

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau in konventioneller Bauweise
Fundamente	Bruchstein, baujahrestypisch o. ä.
Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Umfassungswände	massiv, als zweischaliges Mauerwerk im Wohnbereich, mit Hintermauerung, Wärmedämmung und Verklinkerung
Innenwände	massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecke	Holzbalkendecke

Wertermittlungsobjekt: Hofstelle mit Nebengebäuden „Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen,
Wertermittlungstichtag: 30.09.2024

Geschosstreppe	geschlossene Holztreppe
Fassade/Außenverkleidung	verklinkert und verfugt
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine in rot
Dachkonstruktion	Pfettendach mit Sparrenkonstruktion
Dachrinnen/Fallrohre	Zink, fehlen teilweise (lt. vorliegendem Gutachten)
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über eigenen Brunnen.
Abwasser	Dreikammersystem
Elektroinstallation	in standardmäßiger Ausstattung
Heizung	Ölzentralheizung mit 4.000 l Tankanlage. Die Beheizung der einzelnen Wohn- und Schlafräume geschieht zum Teil über DIN-Radiatoren sowie zum Teil über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserbereitung	über Kesselanlage
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.1.5. Außenanlagen

Bodenbefestigung	Die Hoffläche im Bereich der Gebäude ist größtenteils mit Betonverbundsteinen befestigt.
Gartengestaltung	keine besondere Gartengestaltung, ungepflegtes Erscheinungsbild
Außenanlagen	typische Außenanlagen einer Hofstelle

3.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, in den Schlafräumen Parkett o. ä., ein Kinderzimmer ebenfalls Fliesen
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert und gestrichen o. ä., Küche mit Fliesenspiegel an der Objektwand o. ä., Bäder raumhoch oder unterschiedlich hoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen tapeziert bzw. gestrichen, zum Teil vertäfelt o. ä.
Fenster	Aluminiumrahmenfenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 1974)

Wertermittlungsobjekt: Hofstelle mit Nebengebäuden „Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen,
Wertermittlungstichtag: 30.09.2024

Rollläden	keine
Innentüren	Holztüren in Holzzargen o. ä.
Bad – Ausstattung	Bad: Waschbecken, WC, Dusche, Wanne WC: Waschbecken, WC o. ä.

3.1.7. Gebäudezustand

Bauschäden und Baumängel	Da kein Zutritt zum Objekt gewährt wurde, können hierüber keine Angaben gemacht werden.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen. Das Objekt wurde von der Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

3.1.7.1. Wohnfläche

Im vorliegenden Gutachten ist keine Wohnflächenberechnung vorhanden, da dem damaligen Sachverständigen ebenfalls keine Zeichnungen vorlagen. Die Sachverständige konnte ebenfalls keine Wohnflächenberechnung vornehmen, da keine Zeichnungen ermittelt werden konnten. Die nachfolgende Verkehrswertermittlung wird auf Basis des Sachwertverfahrens erstellt. Hierfür sind die Bruttogrundflächen (BGF) relevant. Daher kann auf die Ermittlung der Wohnfläche verzichtet werden.

3.2. Nebengebäude

**Die gesamten nachfolgenden Nebengebäude konnten ebenfalls lediglich von außen besichtigt werden, da ein Zutritt zu den Gebäuden nicht gewährt wurde.
 Die nachfolgenden Beschreibungen der Gebäude wurden ebenfalls einem, der Sachverständigen vorliegenden Gutachten, entnommen.
 Trotz intensiver Recherche konnten lediglich Zeichnungen für den Kuhstall ermittelt werden.**

Wertermittlungsobjekt: Hofstelle mit Nebengebäuden „Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen,
Wertermittlungstichtag: 30.09.2024

3.2.1. Rinderstall (Gebäudeteil 3)

3.2.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	Rinderstall, I-geschossig
Wertrelevantes Baujahr	1966
Konstruktionsart	Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Pfettendach mit Sparrenkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine in rot
Dachrinnen/Fallrohre	Zink, fehlen teilweise (lt. vorliegendem Gutachten)
Bauschäden/Baumängel	Da kein Zutritt gewährt wurde, sind keine Angaben möglich.

3.2.2. Holzlager (Gebäudeteil 4)

3.2.2.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	Holzlager, I-geschossig
Wertrelevantes Baujahr	1988
Konstruktionsart	Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, im Giebelbereich tlw. Holzverkleidung
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Pfettendach mit Sparrenkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine in rot
Dachrinnen/Fallrohre	Zink, fehlen teilweise (lt. vorliegendem Gutachten)
Bauschäden/Baumängel	Da kein Zutritt gewährt wurde, sind keine Angaben möglich.
Bruttogrundfläche (BGF), gesamt	206,00 m²

3.2.3. Bullenstall (Gebäudeteil 5)

3.2.3.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	Bullenstall, I-geschossig, zur Hälfte mit Güllekeller
Wertrelevantes Baujahr	1986
Konstruktionsart	Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, im Giebelbereich tlw. Holzverkleidung
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Binderkonstruktion

Wertermittlungsobjekt: Hofstelle mit Nebengebäuden „Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen,
Wertermittlungstichtag: 30.09.2024

Dacheindeckung	Betondachsteine in rot
Dachrinnen/Fallrohre	Zink, fehlen teilweise (lt. vorliegendem Gutachten)
Bauschäden/Baumängel	Da kein Zutritt gewährt wurde, sind keine Angaben möglich.

3.2.4. Garagen und Werkstatt (Gebäudeteil 6)

3.2.4.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	Garagen und Werkstatt, I-geschossig
Wertrelevantes Baujahr	1966
Konstruktionsart	Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Pfettendach mit Sparrenkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine in rot
Dachrinnen/Fallrohre	Zink, fehlen teilweise (lt. vorliegendem Gutachten)
Bauschäden/Baumängel	Da kein Zutritt gewährt wurde, sind keine Angaben möglich.

3.2.5. Maschinenhalle (Gebäudeteil 7)

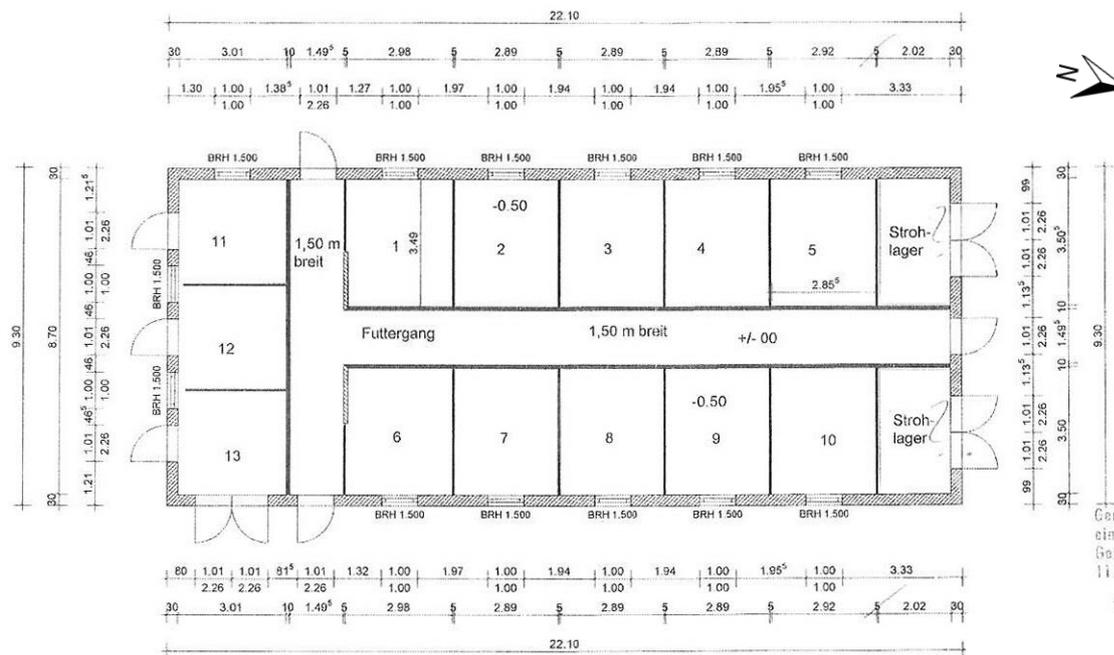
3.2.5.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	Maschinenhalle, I-geschossig
Wertrelevantes Baujahr	1991
Konstruktionsart	Ständerkonstruktion mit Trapezblechverkleidung o. ä.
Deckenkonstruktion	Holzbalkenlage
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Binderkonstruktion
Dacheindeckung	Trapezblechverkleidung
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Bauschäden/Baumängel	Da kein Zutritt gewährt wurde, sind keine Angaben möglich.

3.2.6. Kuhstall (Gebäudeteil 8)

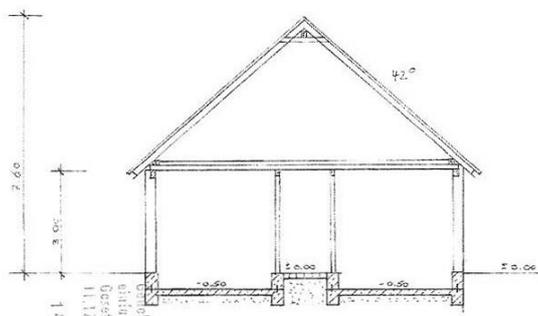
Grundriss

baurechtlich genehmigt am 14.08.2008



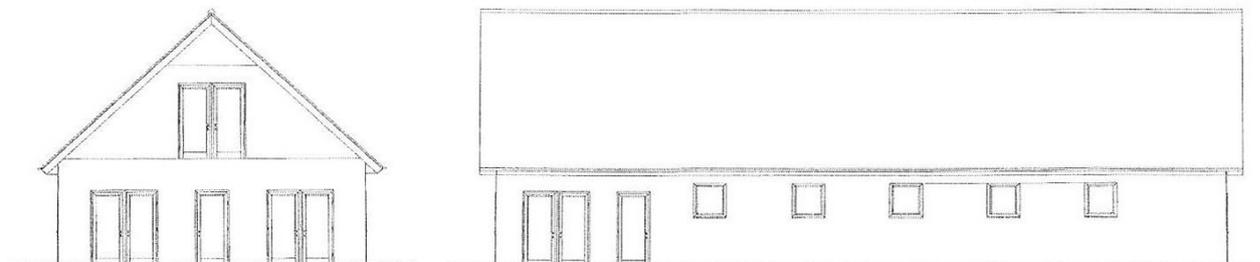
Schnitt

baurechtlich genehmigt am 14.08.2008



Ansichten

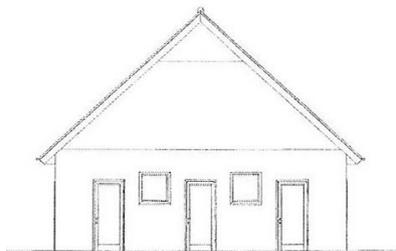
baurechtlich genehmigt am 14.08.2008



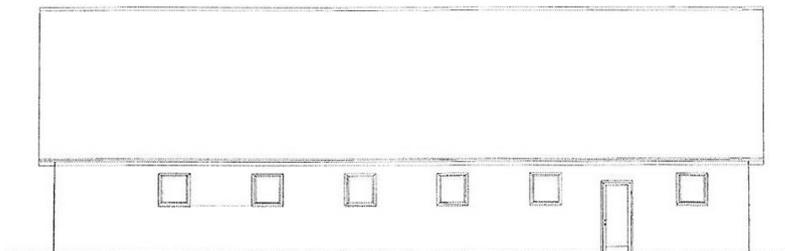
ANSICHT NORDEN

ANSICHT OSTEN

Wertermittlungsobjekt: Hofstelle mit Nebengebäuden „Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen,
Wertermittlungstichtag: 30.09.2024



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

3.2.6.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	Kuhstall, 1-geschossig
Wertrelevantes Baujahr	2008
Konstruktionsart	Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Pfettendach mit Sparrenkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine in rot, Giebelabschluss fehlt
Dachrinnen/Fallrohre	nicht vorhanden
Bauschäden/Baumängel	Das Gebäude ist nicht fertiggestellt. Es fehlen die Giebeldreiecke sowie Restarbeiten am Dach und die Dachentwässerung.

4. Fotos



westliche Grundstücksgrenze
(Blick von „Im Dannhagen“)



südliche/westliche Grundstücksgrenze
(Blick von „Im Dannhagen“)

Wertermittlungsobjekt: Hofstelle mit Nebengebäuden „Im Dannhagen 37“ in 49635 Badbergen,
Wertermittlungstichtag: 30.09.2024



Blick von „Im Dannhagen“ auf die östliche Gebäudefläche