

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23021-AGT

Grundbuch

Brochterbeck Blatt 295A

- a) Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 139,  
Ackerland, Holt-Kamp, Größe 6.577 m<sup>2</sup>,  
Wald (Holzung), Holt-Kamp, Größe 567 m<sup>2</sup>;
- b) Lfd. Nr. 13 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 34,  
Hof- und Gebäudefläche, Höhenweg 28, Größe 2.195 m<sup>2</sup>,  
Ackerland, Höhenweg 28, Größe 1.878 m<sup>2</sup>,  
Grünland, Höhenweg 28, Größe 4.041 m<sup>2</sup>,  
Wald (Holzung), Höhenweg 28, Größe 1.575 m<sup>2</sup>;
- c) Lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 140,  
Wald (Holzung), Holtkamp, Größe 329 m<sup>2</sup>;
- d) Lfd. Nr. 15 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 141,  
Grünland, Holtkamp, Größe 68 m<sup>2</sup>,  
Wald (Holzung), Holtkamp, Größe 89 m<sup>2</sup>;
- e) Lfd. Nr. 16 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 448,  
Grünland, An der Eisenbahn, Größe 107 m<sup>2</sup>,  
Wald (Holzung), An der Eisenbahn, Größe 1.097 m<sup>2</sup>;
- f) Lfd. Nr. 20 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 691,  
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Höhenweg  
24, 26, Größe 8.197 m<sup>2</sup>

Zweck des  
Gutachtens

Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
**Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 006/22**

Objekt-  
beschreibung

- a) Flurstück 139: Land-/Forstwirtschaftsgrundstück
- b) Flurstück 34: Grundstück im Außenbereich, bebaut mit:
  - Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1949, massive Bauweise; 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach, unterkellert, wirtschaftliche Restnutzungsdauer bereits abgelaufen)
- c) Flurstück 140: Land-/Forstwirtschaftsgrundstück
- d) Flurstück 141: Land-/Forstwirtschaftsgrundstück
- e) Flurstück 448: Land-/Forstwirtschaftsgrundstück
- f) Flurstück 691: Grundstück im Außenbereich, u.a. bebaut mit:
  - Silogebäude I (Baujahr ca. 1921, massive Bauweise, 4-geschossig mit Satteldach, ehemaliges Betriebsgebäude, zunächst als Kalk-/Zementwerk und später zur Saatgutzucht genutzt, nun seit Jahren ungenutzt, wirtschaftliche Restnutzungsdauer bereits abgelaufen)
  - Silogebäude II (Baujahr ca. 1945, massive Bauweise, mehrgeschossig mit Walmdach, ehemaliges Betriebsgebäude, zur Saatgutzucht genutzt, nun seit Jahren ungenutzt, wirtschaftliche Restnutzungsdauer bereits abgelaufen)

Verkehrswert

**EURO**

**50.000**

Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05482/6741 vormittags von 08.30 bis 12.00 Uhr) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Tecklenburg einsehen werden.

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

Das vorliegende Gutachten-Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23021-AGT

Objekt **Einfamilienhaus und ehemalige Betriebsgebäude  
Höhenweg 24, 26, 28, 49545 Tecklenburg-Brochterbeck**

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 006/22

Ortsbesichtigung und Stichtag 10.08.2023  
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Architekt Dipl.-Ing.  
**Dieter Gnewuch**

Von der  
Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter  
und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung  
von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

Mitglied des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt

## **Münster**

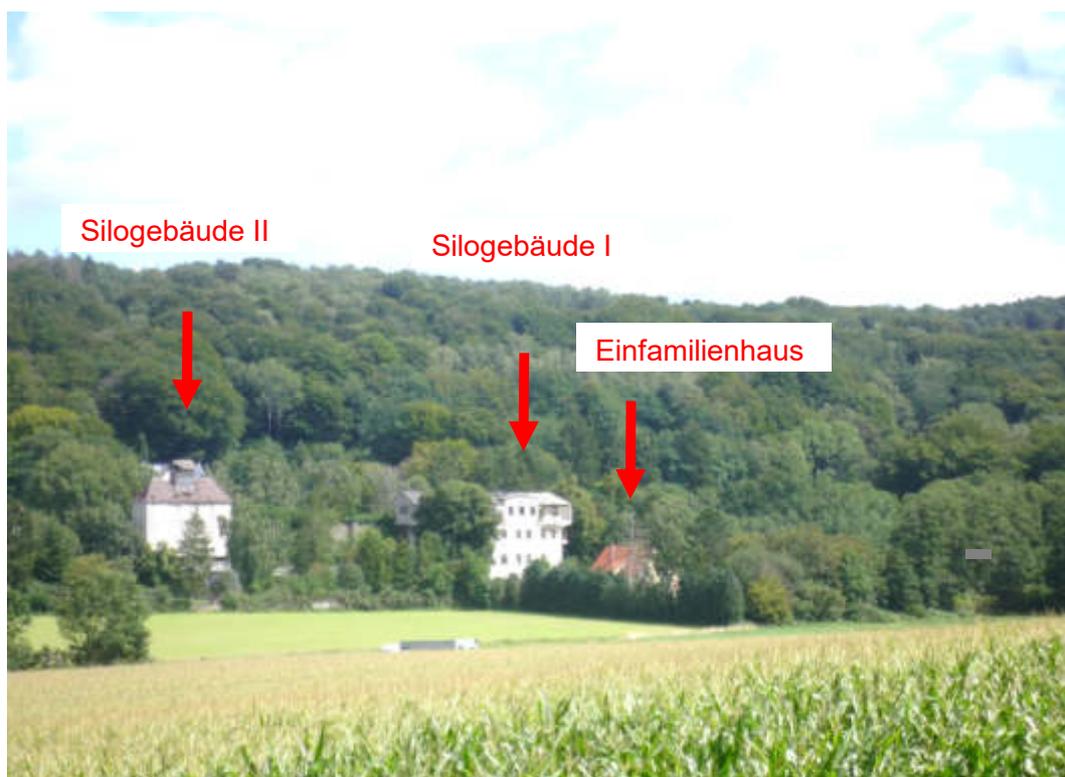
Merschkamp 49  
48155 Münster  
Fon 0251-48 29 500  
Fax 0251-48 29 509

Sparkasse  
Münsterland-Ost  
BLZ 400 501 50  
Konto 207 241  
DE76 4005 0150 0000 2072 41  
WELADED1MST

## **Ochtrup**

Hinterstraße 8  
48607 Ochtrup  
Fon 02553-4397  
Fax 02553-977 957

VerbundSparkasse  
Emsdetten-Ochtrup  
BLZ 401 537 68  
Konto 51 011  
DE41 4015 3768 0000 0510 11  
WELADED1EMS



Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 33 Seiten Anlagen. Es wurde in 26-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	4
2.2 Ortstermin	5
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>6</b>
3.1 Grundbuch	6
3.2 Lage	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	8
3.4 Rechte und Belastungen	8
3.5 Nutzung	10
3.6 Wirtschaftliche Einheit	11
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>13</b>
4.1 Einfamilienhaus	13
4.2 Silogebäude I	14
4.3 Silogebäude II	16
4.4 Außenanlagen	17
4.5 Bauzustand	17
4.6 Restnutzungsdauer	18
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>19</b>
<b>6. Bodenwerte</b>	<b>20</b>
6.1 Allgemeines	20
6.2 Bodenwertermittlung Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 139	23
6.3 Bodenwertermittlung Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 34	23
6.4 Bodenwertermittlung Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 140	24
6.5 Bodenwertermittlung Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 141	24
6.6 Bodenwertermittlung Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 448	24
6.7 Bodenwertermittlung Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 691	25
<b>7. Verkehrswert</b>	<b>26</b>
<b>8. Einzelwerte</b>	<b>28</b>

Anlage 1: Lageplan	29
Anlage 2: Bauzeichnungen zur Wiederherstellung des Silogebäudes II	30
Anlage 3: Weitere Bauzeichnungen	31
Anlage 4: Brutto-Rauminhalt	32
Anlage 5: Altlastenauskunft	33
Anlage 6: Baulast	35
Anlage 7: Lageplan zur Baulast	36
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Ackerland	37
Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Grünland	38
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Waldfläche	39
Anlage 11: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Wohnen im Außenbereich	40
Anlage 12: Fotos	41

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungs- grundlagen

#### Objektunterlagen/-informationen

Amtliche Bauakten sind zwar für ein Einfamilienhaus vorhanden, jedoch wurde es tatsächlich in veränderter, deutlich größerer Form errichtet. Aktuelle Bauzeichnungen liegen hierfür nicht vor. Weiterhin sind für die Wiederherstellung des Silogebäudes II (Baumaßnahme ca. Mitte der 1950er Jahre) amtliche Bauakten vorhanden. Bauakten für weitere Gebäude sind nach dortigen Angaben weder bei der Kreis- noch bei der Stadtverwaltung vorliegend.

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Auskunft über Denkmaleigenschaften

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

#### Rechtsvorschriften, Normen

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung  
- ImmoWertV 2021-

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

### Literatur

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 9. Auflage 2020

Dieterich · Kleiber:

Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:

Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:

Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

### 2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 10.08.2023 in der Zeit von 13.00 - 15.45 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen sieben Mit-eigentümer (zeitweise) anwesend.

Vom Silogebäude I und Silogebäude II und von den sich direkt daran anschließenden Gebäuden bzw. Gebäuderesten konnten aufgrund Einsturz-gefahr sowie Unzugänglichkeit wegen Wildwuchs und zahlreicher im Weg stehender Gegenstände jeweils nur Teilbereiche besichtigt werden. Die Freiflächen konnten ebenfalls wegen Wildwuchs weitgehend nur von außerhalb der Grundstücke besichtigt werden.

Für nicht besichtigte Bereiche wird unterstellt, dass ein ähnlicher Standard und Zustand vorliegt, wie bei den besichtigten Gebäude- und Grund-stücksteilen.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Brochterbeck Blatt 295A

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 7: Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 139, Ackerland, Holt-Kamp, Größe 6.577 m <sup>2</sup> , Wald (Holzung), Holt-Kamp, Größe 567 m <sup>2</sup>
	Lfd. Nr. 13: Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 34, Hof- und Gebäudefläche, Höhenweg 28, Größe 2.195 m <sup>2</sup> , Ackerland, Höhenweg 28, Größe 1.878 m <sup>2</sup> , Grünland, Höhenweg 28, Größe 4.041 m <sup>2</sup> , Wald (Holzung), Höhenweg 28, Größe 1.575 m <sup>2</sup>
	Lfd. Nr. 14: Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 140, Wald (Holzung), Holtkamp, Größe 329 m <sup>2</sup>
	Lfd. Nr. 15: Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 141, Grünland, Holtkamp, Größe 68 m <sup>2</sup> , Wald (Holzung), Holtkamp, Größe 89 m <sup>2</sup>
	Lfd. Nr. 16: Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 448, Grünland, An der Eisenbahn, Größe 107 m <sup>2</sup> , Wald (Holzung), An der Eisenbahn, Größe 1.097 m <sup>2</sup>
	Lfd. Nr. 20: Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 691, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Höhenweg 24, 26, Größe 8.197 m <sup>2</sup>

Abteilung I  
Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II  
Lasten/Beschränkungen

**Hinweis:**

*Es sind verschiedene Eintragungen vorhanden, deren Auflistung in diesem Gutachten aus folgendem Grund unterbleibt: Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.*

Abteilung III  
Hypothesen etc.

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

### **3.2 Lage**

Kreis

Steinfurt

Ort und Einwohnerzahl

Stadt Tecklenburg, ca. 8.800 Einwohner, davon ca. 2.600 Einwohner im Ortsteil Brochterbeck

Wohnlage

Das Objekt liegt im Außenbereich im Anschluss eines Wohnsiedlungsausläufers von Brochterbeck, ca. 1 km Luftlinie nordöstlich vom Ortskern von Brochterbeck und ca. 4 km Luftlinie westlich vom Ortskern von Tecklenburg entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Acker-, Wiesen- und Waldflächen, die nördlich angrenzende Bahntrasse der Teutoburger Wald-Eisenbahn, durch ein-/zweigeschossige Wohnhäuser sowie den sich anschließenden Wald-/Naherholungsflächen des Teutoburger Waldes; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind nur in sehr eingeschränktem Umfang im Ortsteil vorhanden; einfache Wohnlage

Anmerkung

Der Personenverkehr auf der Bahnlinie der Teutoburger Wald-Eisenbahn wurde bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Derzeit wird die Bahnlinie sporadisch für touristisch orientierten Museumsbahnverkehr genutzt.

Entfernungen/ Verkehrslage

ca. 0,5 km bis Bushaltestelle  
ca. 5 km bis Autobahnauffahrt A30  
ca. 7 km bis Autobahnauffahrt A1

Topografische Lage

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab, an den äußersten Punkten der gesamten Bewertungsgrundstücke mit einer Höhendifferenz von ca. 10 m.

Immissionen

Keine wesentlichen

Grundstücksausrichtung/  
Zuschnitt

Es handelt sich um unregelmäßig zugeschnittene Grundstücke, die im Wesentlichen nach Süden ausgerichtet sind.

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt liegt am "Höhenweg" (einspurig, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf den bebauten Grundstücken und im Straßenraum vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Tecklenburg stehen keine Erschließungs-/ Kanalanschlussbeiträge aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Telefon- und Stromversorgungsleitungen; Druckrohrleitungs-Kanalanschluss; kein Trinkwasseranschluss (stattdessen eigener Grundwasserbrunnen vorhanden)
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden (siehe auch Anlage 5).

#### **Hinweis**

In diesem Verkehrswertgutachten werden altlastenfreie Grundstücksflächen unterstellt. Altlasten bzw. die damit verbundenen möglichen Kosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

### 3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Angaben der Kreisverwaltung Steinfurt sind für die Flurstücke 34, 139, 140, 141 und 448 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden. Für das Flurstück 691 ist folgende Eintragung vorhanden:  Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks 511 (siehe Anlagen 5 und 6).
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Anmerkung**

Die Baulast hat über die bei der Bodenwertermittlung berücksichtigten Zustandsmerkmale hinaus keinen wesentlichen Werteeinfluss.

Planungsrechtliche Ausweisung	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
-------------------------------	--------------------------------------

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich und ist daher nach den einschränkenden Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben in erster Linie zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen liegen insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungs- oder eines Landschaftsplanes widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft, unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen verursacht, die Wasserwirtschaft gefährdet, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder das Entstehen, die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Bei bestehenden baulichen Anlagen, die als sonstige Vorhaben einzustufen sind, sind lediglich Änderungen der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung der bestehenden Anlagen möglich, sofern ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

#### Anmerkung

Nach Rücksprache mit dem Kreis Steinfurt ist eine Umnutzung der bestehenden ehemaligen Betriebsgebäude auf Flurstück 691 nur möglich, wenn keine wesentlichen Änderungen zur Umnutzung erforderlich werden (z.B. statische Änderungen) oder wenn die Stadt Tecklenburg einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen sollte.

Nach Angaben der Stadt Tecklenburg ist allerdings auf absehbare Zeit keine diesbezügliche planungsrechtliche Entwicklung zu erwarten.

Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

### 3.5 Nutzung

(Mit Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Aktualität der Flurstücke gem. Katasterbehörde 15.11.2021)

#### Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 139

Unbebautes Grundstück

Tatsächliche Nutzung gem. Katasterbehörde:

7.144 m<sup>2</sup> amtliche Fläche gesamt, davon

153 m<sup>2</sup> Fließgewässer / Graben

4.761 m<sup>2</sup> Landwirtschaft / Grünland

102 m<sup>2</sup> Landwirtschaft / Grünland

2.128 m<sup>2</sup> Wald / Laubholz

#### Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 34

Mit Einfamilienhaus bebautes Grundstück, das Wohnhaus wird von einer Miteigentümerin bewohnt

Tatsächliche Nutzung gem. Katasterbehörde:

9.689 m<sup>2</sup> amtliche Fläche gesamt, davon

6.783 m<sup>2</sup> Landwirtschaft / Grünland

1.192 m<sup>2</sup> Wald / Laubholz

217 m<sup>2</sup> Wald / Laubholz

1.497 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

#### Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 140

Unbebautes Grundstück

Tatsächliche Nutzung gem. Katasterbehörde:

397 m<sup>2</sup> amtliche Fläche gesamt, davon

14 m<sup>2</sup> Fließgewässer / Graben

383 m<sup>2</sup> Wald / Laubholz

**Anmerkung:** Die laut Katasterbehörde zum 15.11.2021 festgestellte Grundstücksgröße beträgt 397 m<sup>2</sup> und weicht insofern von der Größe gemäß Grundbuch (329 m<sup>2</sup>) ab. Für die Wertermittlung in diesem Gutachten wird die vom Katasteramt zum 15.11.2021 angegebene Grundstücksgröße von 397 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 141

Unbebautes Grundstück

Tatsächliche Nutzung gem. Katasterbehörde:

89 m<sup>2</sup> amtliche Fläche gesamt, davon

6 m<sup>2</sup> Fließgewässer / Graben

15 m<sup>2</sup> Landwirtschaft / Grünland

68 m<sup>2</sup> Wald / Laubholz

**Anmerkung:** Die laut Katasterbehörde zum 15.11.2021 festgestellte Grundstücksgröße beträgt 89 m<sup>2</sup> und weicht insofern von der Größe gemäß Grundbuch (157 m<sup>2</sup>) ab. Für die Wertermittlung in diesem Gutachten wird die vom Katasteramt zum 15.11.2021 angegebene Grundstücksgröße von 89 m<sup>2</sup> angesetzt.

Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 448

Unbebautes Grundstück

Tatsächliche Nutzung gem. Katasterbehörde:

1.204 m<sup>2</sup> amtliche Fläche gesamt, davon

1.204 m<sup>2</sup> Wald / Laubholz

Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 691

Auf dem Grundstück befinden sich noch Teile ehemaliger Betriebsgebäude (zunächst Kalk- und Zementwerk und später Saatgutzucht). Das Kalk- und Zementwerk wurde gemäß beim Kreis Steinfurt vorliegenden Informationen von 1921 bis 1925 betrieben. Die Betriebsgebäude wurden nach der Stilllegung teilweise abgebrochen. Die Saatgutzucht erfolgte nach Angaben eines Ortsterminteilnehmers etwa von Ende der 1930er Jahre bis etwa Ende der 1960er Jahre. Teilbereiche des Silogebäudes I wurden etwa bis Anfang der 1990er Jahre auch zu Wohnzwecken genutzt. Teile des Silogebäudes II wurden bis ca. 1990 zur Produktion von Betonelementen genutzt. Derzeit sind im Wesentlichen noch zwei Silogebäude und umfangreiche Maueranlagen sowie Reste von weiteren früheren Gebäuden vorhanden. Die ehemaligen Betriebsgebäude sind nun schon seit Jahrzehnten ungenutzt (abgesehen von einer noch aktuellen Nutzung einer Erdgeschosssteiffläche im Silogebäude I als Werkstatt-/Abstellfläche).

Tatsächliche Nutzung gem. Katasterbehörde:

8.197 m<sup>2</sup> amtliche Fläche gesamt, davon

2.391 m<sup>2</sup> Landwirtschaft / Grünland

33 m<sup>2</sup> Wald / Laubholz

5.773 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Nutzung der Freiflächen allgemein

Alle Freianlagen sind bis auf die Zufahrt, einen Hofplatz und einige Bereiche am Wohnhaus ungenutzt und verwildert.

**3.6 Wirtschaftliche Einheit**

Die Grundstücke liegen zwischen einer Bahntrasse und Privatgrundstücken. Der erforderliche Anschluss zur öffentlichen Straße (Wege-/Leitungserschließung) erfolgt nur über die Nordwestecke des Flurstücks 691. Die anderen Flurstücke haben keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Straßenraum und müssen daher alle über das Flurstück 691 indirekt erschlossen werden.



Die sechs zu bewertenden Grundstücke bilden  
insofern eine wirtschaftliche Einheit.

#### 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

##### 4.1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	Freistehendes Wohngebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert (Souterrain)
Baujahr	ca. 1949
Modernisierungen, Umbauten	Nach Angabe eines Ortsterminteilnehmers wurde das Dachgeschoss ca. 1960 ausgebaut.
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Putz, Sockel mit Sandsteinmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG: Betondecke EG: Stahlträger mit Ziegelsteinen DG: Holzbalkendecke

Treppen	KG - EG: Betontreppe ohne Belag; EG - DG: Geschlossene Holztreppe; Holzeinschubleiter zum Spitzboden
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung, teilweise Rollläden
Gebäudeeingänge	Holztürelement mit Einfachverglasung
Innentüren	Holztüren/Holzzargen
Fußböden	Fliesen, PVC-Belag, Teppichboden
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete
Sanitäre Installationen	Bad KG: Waschbecken, Wanne, Dusche; 2 WC-Räume im EG: Jeweils Waschbecken, WC; WC-Raum DG: Waschbecken, WC
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß; Installationen teils auf Putz
Heizung	Keine Heizung vorhanden; es wird nur das Wohn- zimmer mittels eines Kaminofens beheizt; Elek- troboiler zur Warmwasserbereitung
Besondere Bauteile	2 Dachgauben, Kaminofenanschluss
Energieausweis	Nicht vorliegend

#### **4.2 Silogebäude I**

Gebäudetyp	Betriebsgebäude mit Erdgeschoss und 3 Ober- geschossen
Baujahr	ca. 1921

Modernisierungen, Umbauten (Wesentliche Maßnahmen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	Angaben eines Ortsterminteilnehmers: ca. Ende der 1930er Jahre: Umbau (z.B. Kalköfen zu Korndauerlager, Teilbereiche zu Wohnraum, etc.)
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Putz, Sichtbeton
Innenwände	Beton/ Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlträger mit Beton
Treppen	Sehr steile und schmale Betontreppen ohne Belag
Dach	
Konstruktion	Sichtbeton
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Weitgehend keine Dachabdeckung mehr vorhanden; in Teilbereichen sind noch Reste von Bitumenpappe vorhanden
Fenster	Metallfenster mit Einfachverglasung; teils Holz-/ Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Gebäudeeingang	Holztore
Innentüren	Holztüren/Holzzargen
Fußböden	Beton
Wandoberflächen	Sichtbeton, Putz
Deckenoberflächen	Sichtbeton
Sanitäre Installationen	Wasseranschluss
Elektroinstallation	Elektroanschluss
Heizung	-
Besondere Bauteile	Elevatoren (Beförderungsanlage zum Transport für Korn in obere Geschosse)
Energieausweis	Nicht vorliegend

Sonstiges Die Grundriss-/Gebäudegestaltung zu sehr spezifischen Betriebszwecken steht einer Drittverwendungsmöglichkeit des Gebäudes im Wege.

### 4.3 Silogebäude II

Gebäudetyp Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und mehreren Treppenpodestebenen

Baujahr ca. 1945

Modernisierungen, Umbauten ca. Mitte der 1950er Jahre: Wiederherstellung (Wesentliche Maßnahmen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit) Dach

Konstruktionsart Massive Bauweise

Fassade des Gebäudes Putz, Sichtbeton

Innenwände Beton/ Mauerwerk

Geschossdecken Betondecken

Treppen Offene Holztreppen

Dach

Konstruktion Holzkonstruktion

Dachform Walmdach

Dacheindeckung Tonziegel

Fenster Metallfenster mit Einfachverglasung

Gebäudeeingang Holztore

Fußböden Beton

Wandoberflächen Sichtbeton, Putz

Deckenoberflächen Sichtbeton

Sanitäre Installationen Wasseranschluss

Elektroinstallation Elektroanschluss

Heizung -

Besondere Bauteile	Elevatoren (Beförderungsanlage zum Transport für Korn in obere Geschosse), Rampe
Energieausweis	Nicht vorliegend
Sonstiges	Die Grundriss-/Gebäudegestaltung zu sehr spezifischen Betriebszwecken steht einer Drittverwendungsmöglichkeit des Gebäudes im Wege.

#### **4.4 Außenanlagen**

Bodenbefestigungen mit Schotter; am Wohnhaus Terrassenpodest mit Natursteinplatten; Stahltor; Grundwasserbrunnen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

#### **4.5 Bauzustand**

(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

##### Einfamilienhaus

Es liegt ein erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungsstau in allen Bereichen vor: z.B. Dach, Fassaden, Geschossdecken, Fenster, Bodenbeläge, Sanitärräume, Elektro-/ Heizungs-/ Wasserinstallationen überarbeitungsbedürftig (Dach undicht, Dachstuhl mit Schädlingsbefall, starke Wand-/Deckenrisse, Putzablösungen, Feuchtigkeitsschäden im gesamten Gebäude, Heizöltanks einer ehemaligen Ölheizung noch im Kellergeschoss, keine wesentlichen Dämmungen vorhanden, etc.)

##### Silogebäude I

Das Gebäude weist in allen Bereichen erheblichen Instandhaltungsstau auf: z.B. Dach undicht, Dacheindeckung fehlt, Risse und Abplatzungen an Wänden und Decken, Feuchtigkeitsschäden im gesamten Gebäude, etc.

##### Silogebäude II

Das Gebäude weist in allen Bereichen erheblichen Instandhaltungsstau auf: z.B. Dach einschließlich Dachstuhl teilweise eingestürzt, Risse und Abplatzungen an Wänden und Decken, Feuchtigkeitsschäden im gesamten Gebäude, Holzterrasse mit Schädlingsbefall, etc.

### Außenanlagen

Umfangreiche Maueranlagenreste sowie Reste von weiteren früheren Gebäuden; Bewuchs verwildert; Bodenbefestigungen erneuerungsbedürftig; Terrassenstützwand eingestürzt; etc.

### Hinweis

Auf dem Grundstück und in den Gebäuden befinden sich zahlreiche Gegenstände/Altmaterialien (z.B. Reifen, Schrott, Baumaterialien, etc.). Möglicherweise damit verbundene Entsorgungskosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

## **4.6 Restnutzungsdauer**

### Einfamilienhaus

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes beträgt üblicherweise 80 Jahre. Das Gebäude ist 74 Jahre alt.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Im vorliegenden Fall weist das Gebäude insgesamt einen erheblichen Instandhaltungs-/ Modernisierungstau auf, so dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bereits überschritten ist.

### Silogebäude I und Silogebäude II

Diese Gebäude haben ihre übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren bereits erreicht und weisen einen ganz erheblichen Instandhaltungstau auf, so dass die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern bereits ebenfalls überschritten sind.



## 5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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

## 6. Bodenwerte

### 6.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage der für die Lage der Bewertungsgrundstücke veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt. Nachfolgend werden die Bodenrichtwerte an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des jeweiligen Bewertungsgrundstücks angepasst.

#### Ackerland

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Ackerland in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 8):

**Bodenwert Ackerland** **7,50 €/m<sup>2</sup>**

#### Grünland

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Grünland in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 9):

**Bodenwert Grünland rd.** **3,50 €/m<sup>2</sup>**

#### Waldflächen

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Waldflächen in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 10):

**Bodenwert Waldfläche ohne Aufwuchs rd.** **1,00 €/m<sup>2</sup>**

Für Waldflächen inkl. ortsüblichem, durchschnittlichem Aufwuchs beträgt der Wert laut Grundstücksmarktbericht 2023:

**Bodenwert Waldfläche mit Aufwuchs rd.** **2,25 €/m<sup>2</sup>**

#### Unland, Böschungen, Wasserflächen, Gräben, Wallhecken u. ä.

Für derartige, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen werden durchschnittliche Werte in der Region zwischen 0,50 Euro/m<sup>2</sup> und 1,50 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt (Quelle: Grundstücksmarktberichte Münster, Coesfeld).

**Bodenwert Unland rd.** **1,00 €/m<sup>2</sup>**

## Wohnbaufläche

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für diesen Außenbereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 11):

**Bodenwert Wohnbaufläche** **65,00 €/m<sup>2</sup>**

### Bodenrichtwertdefinition

- Baufläche/ Baugebiet: Wohngrundstück im Außenbereich
- Grundstücksgröße: 1.000 m<sup>2</sup>
- Bauweise: Freistehend, 1 - 2 Vollgeschosse
- Erschließung: Ortsüblich, nach Art und Umfang  
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 ist das "Anwendungsmodell Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich" wie folgt definiert:

Für die bis zu 1.000 m<sup>2</sup> über das Normgrundstück des Bodenrichtwertes hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen (durch Gebäude, Nutzung, o.ä.) zugeordnet werden kann, wird 60 Prozent des Wertes vom Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angesetzt.

Für die weitere hierüber hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen zugeordnet werden kann (keine rein landwirtschaftliche Nutzung), wird 30 Prozent des Wertes vom Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angesetzt. Dieser 30% Wert liegt jedoch niemals unterhalb des jeweils gültigen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland.

Darüber hinausgehende, jedoch von der Nutzung Wohnen abweichende Grundstücksflächen, sind sachverständig je nach ihrer Nutzung und Qualität zu bewerten.

Im konkreten Fall wird die der Funktion Wohnen zuzuordnende Fläche mit 1.497 m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. Punkt 3.5).

## Ehemalige Betriebsanlagenfläche

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich und ist daher planungsrechtlich nach den einschränkenden Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen (siehe auch Punkt 3.4). Eine Umnutzung der bestehenden ehemaligen Betriebsgebäude ist planungsrechtlich nur möglich, wenn keine wesentlichen Änderungen zur Umnutzung erforderlich werden (z.B. statische Änderungen). Vor diesem Hintergrund wird eine Umnutzung aufgrund des schlechten Bauzustands der Gebäude als nicht realistisch eingeschätzt. Insofern handelt es sich zum Wertermittlungsstichtag bei den ehemaligen Betriebsanlagenflächen auf dem Flurstück 691 nicht um Flächen, die als Gewerbebauflächen oder Wohnbauflächen eingestuft werden können.

Die Teilfläche der Betriebsanlagennutzung ist darüber hinaus jedoch eine besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

*"Die besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden gelegentlich auch als „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet. Hiermit sind Flächen mit besonderen wertbestimmenden Merkmalen oder anderen werterhöhenden Eigenschaften gemeint, so dass ihr Wert bei ansonsten gleicher Beschaffenheit über dem für reine landwirtschaftliche Flächen liegt. Dabei handelt es sich um Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, sich auch für außerland- und außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023)*

Im vorliegenden Fall trifft es für die o.g. Teilfläche zu, dass die landschaftliche und verkehrliche Lage sowie die Nähe zu anderen Siedlungsgebieten eine außerland- und außerforstwirtschaftliche Eignung begünstigt. Weiterhin besteht eine Nachfrage nach einer Nachnutzung als Wohnbauland. Es steht allerdings laut Stadtverwaltung auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevor.

Bodenrichtwert Ackerland (s.o) 7,50 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der positiven Lagemerkmale, der Größe, der Nutzungsmöglichkeiten und der Marktsituation sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 (S. 36 ff.) wird der landwirtschaftliche Bodenrichtwert mit dem folgenden Wertfaktor angepasst:

$$2,00 \quad \times \quad 7,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 15,00 \text{ €/m}^2$$

**Angepasster Bodenrichtwert rd. 15,00 €/m<sup>2</sup>**

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung der Bodenrichtwerte angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage der angepassten Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt. Die einzelnen Flächengrößen entsprechen den Angaben zur tatsächlichen Nutzung gemäß Liegenschaftskataster (siehe Punkt 3.5).

## 6.2 Bodenwertermittlung Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 139

Fließgewässer / Graben

$$153 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 153,00 \text{ €}$$

Grünland

$$4.863 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 17.020,50 \text{ €}$$

Laubwald

$$2.128 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2,25 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 4.788,00 \text{ €}$$

---


$$\text{ges.} \quad 7.144 \text{ m}^2 \quad \quad \quad 21.961,50 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert gesamt rd.} \quad \quad \quad \mathbf{22.000,00 \text{ €}}$$

## 6.3 Bodenwertermittlung Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 34

Grünland

$$\text{ca. } 6.783 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 23.740,50 \text{ €}$$

Laubwald

$$\text{ca. } 1.409 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2,25 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 3.170,25 \text{ €}$$

Wohnbaufläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \quad \times \quad 65,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 65.000,00 \text{ €}$$

Wirtschafts- und Gartenfläche

$$\text{ca. } 497 \text{ m}^2 \quad \times \quad 65,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 60\% \quad = \quad 19.383,00 \text{ €}$$

---


$$\text{ges.} \quad 9.689 \text{ m}^2 \quad \quad \quad 111.293,75 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert gesamt rd.} \quad \quad \quad \mathbf{111.300,00 \text{ €}}$$



## 6.7 Bodenwertermittlung Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 691

Grünland

$$2.391 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 8.368,50 \text{ €}$$

Laubwald

$$33 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2,25 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 74,25 \text{ €}$$

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

$$5.773 \text{ m}^2 \quad \times \quad 15,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 86.595,00 \text{ €}$$

---

ges.	8.197 m <sup>2</sup>		95.037,75 €
------	----------------------	--	-------------

<b>Bodenwert gesamt rd.</b>			<b>95.000,00 €</b>
-----------------------------	--	--	--------------------

## 7. Verkehrswert

Bei den sechs Bewertungsgrundstücken handelt es sich um Grundstücke im Außenbereich. Eines ist mit ehemaligen Betriebsgebäudeanlagen und eines mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die anderen Grundstücke sind Land-/Forstwirtschaftsgrundstücke.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert zu Wohnzwecken genutzter Grundstücke mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Die vorhandenen baulichen Anlagen weisen einen erheblichen Instandhaltungs-/Modernisierungsstau auf, so dass die wirtschaftliche Restdauer der Gebäude bereits überschritten ist. Das bedeutet, dass die vorhandenen baulichen Anlagen keinen Sachwert mehr aufweisen. Der Verkehrswert ergibt sich in derartigen Fällen in der Regel aus dem Bodenwert abzüglich Freilegungskostenabschlag.

Die Bodenwerte der einzelnen Grundstücke wurde ermittelt mit:

Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 139	22.000 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 34	384.000 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 140	900 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 141	200 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 448	2.700 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 691	<u>95.000 €</u>
<b>Summe Bodenwerte</b>	<b>504.800 €</b>

Die ehemaligen Silogebäude und Reste von weiteren früheren Betriebsgebäuden weisen ein beträchtliches Gebäudevolumen auf, so dass bei einem Rückbau mit hohen Freilegungskosten zu rechnen ist.

*"Im Jahre 2020 beliefen sich die Freilegungskosten auf etwa 35 bis 50 €/m<sup>3</sup> umbautem Raum (Raummeter) einschließlich Abfuhr der anfallenden Schuttmassen und aller Gebühren für die Entsorgung/Versorgung. Der Betrag kann sich deutlich erhöhen, soweit es sich um Sondermüll handelt, der bei der Entsorgung besonders behandelt werden muss, oder besondere Transport- und Sicherungskosten anfallen". (Quelle: Kleiber digital)*

Die Ermittlung der Freilegungskosten im vorliegenden Sonderfall geht über den Rahmen des Gutachtens hinaus. Gegebenenfalls müsste ein Sondergutachter hierfür beauftragt werden.

Es wird hier dennoch ein sehr grober Schätzwert ermittelt, der darstellt in welcher Größenordnung die Freilegungskosten liegen können und als unterer Eckwert angesehen wird.

Im Hinblick auf die Bauweise mit hohem Betonanteilen und der Ausformung der Silogebäude sowie der aktuell gestiegenen Bauleistungs- und Entsorgungskosten wird ein Freilegungskostenabschlag in Höhe von 50,00 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind grobe Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

$$11.000 \text{ m}^3 \quad \times \quad -50 \text{ €/m}^3 \quad = \quad -550.000 \text{ €}$$

Dieser Freilegungskostenabschlag übersteigt bereits den Gesamtwert der vorhandenen Bodenwerte.

Negative Immobilienwerte sind allerdings nicht marktfähig, da dies bedeuten würde, dass nicht der Käufer dem Verkäufer einen Kaufpreis zu zahlen hätte, sondern der Verkäufer dem Käufer.

Darüber hinaus bietet das Bewertungsobjekt in Anbetracht der Lage, der Grundstücksgröße und der relativ geringen Erwerbskosten auch eine Attraktivität am Immobilienmarkt als Spekulationsobjekt. Dieser Wert wird angesetzt mit rd. 10 % des Gesamtbodenwerts.

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Höhenweg 24, 26, 28, 49545 Tecklenburg-Brochterbeck" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 10.08.2023 geschätzt mit

**50.000,00 EURO**

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

---

Münster, 23.08.2023

**Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Bewertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 8. Einzelwerte

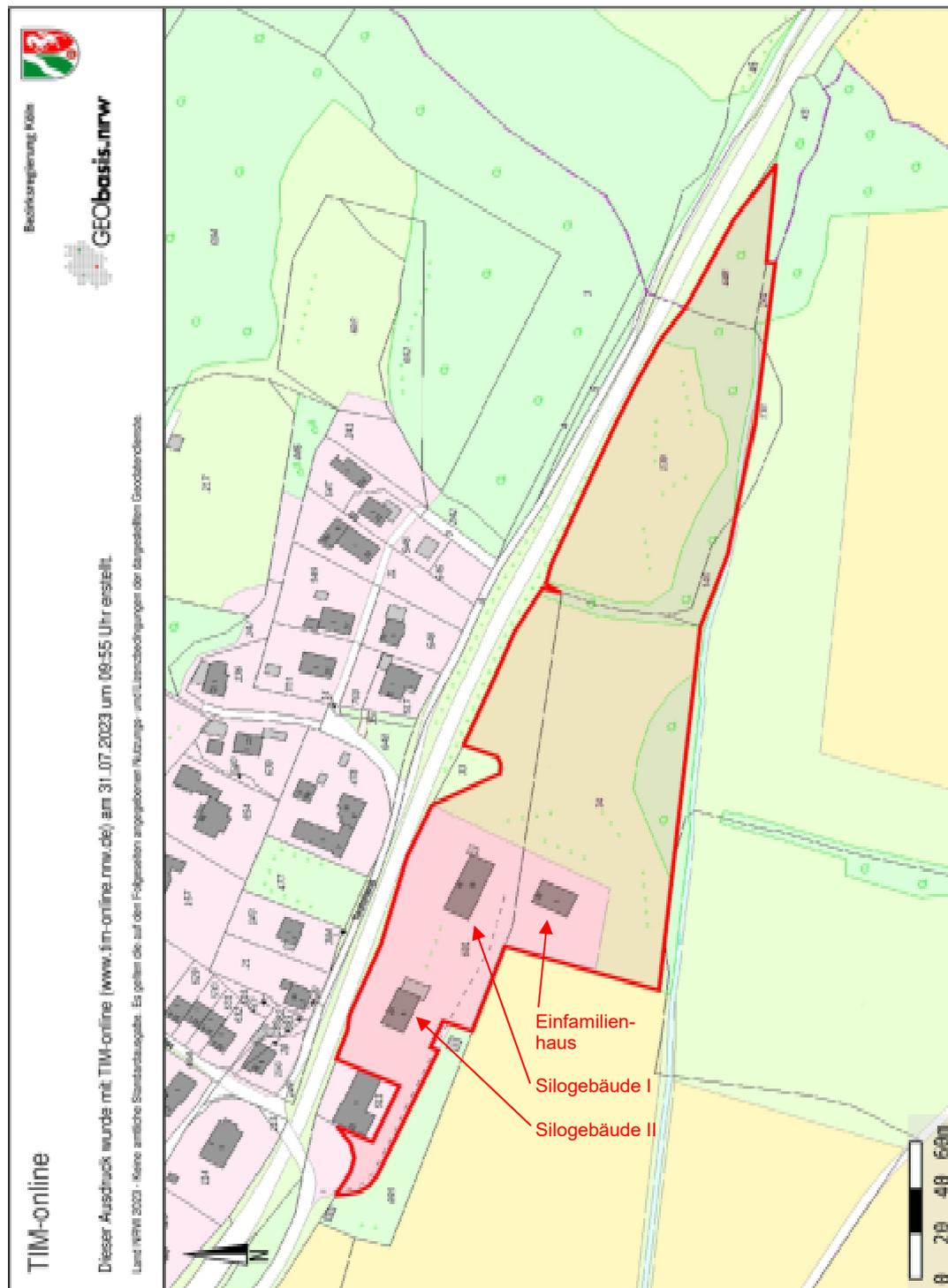
Die sechs im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Bewertungsgrundstücke wurden zunächst als ein Gesamtgrundstück bewertet. Zur Berücksichtigung der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen wird im Folgenden der Gesamtverkehrswert in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Ermittlung der Einzelwerte orientiert sich am Bodenwert, wobei die Rundungsdifferenz dem Flurstück 691 zugeordnet wurde.

Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 139	2.200 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 34	38.400 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 140	90 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 141	20 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 448	270 €
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 691	9.020 €
<hr/>	
Gesamt	50.000 €

## Anlage 1: Lageplan

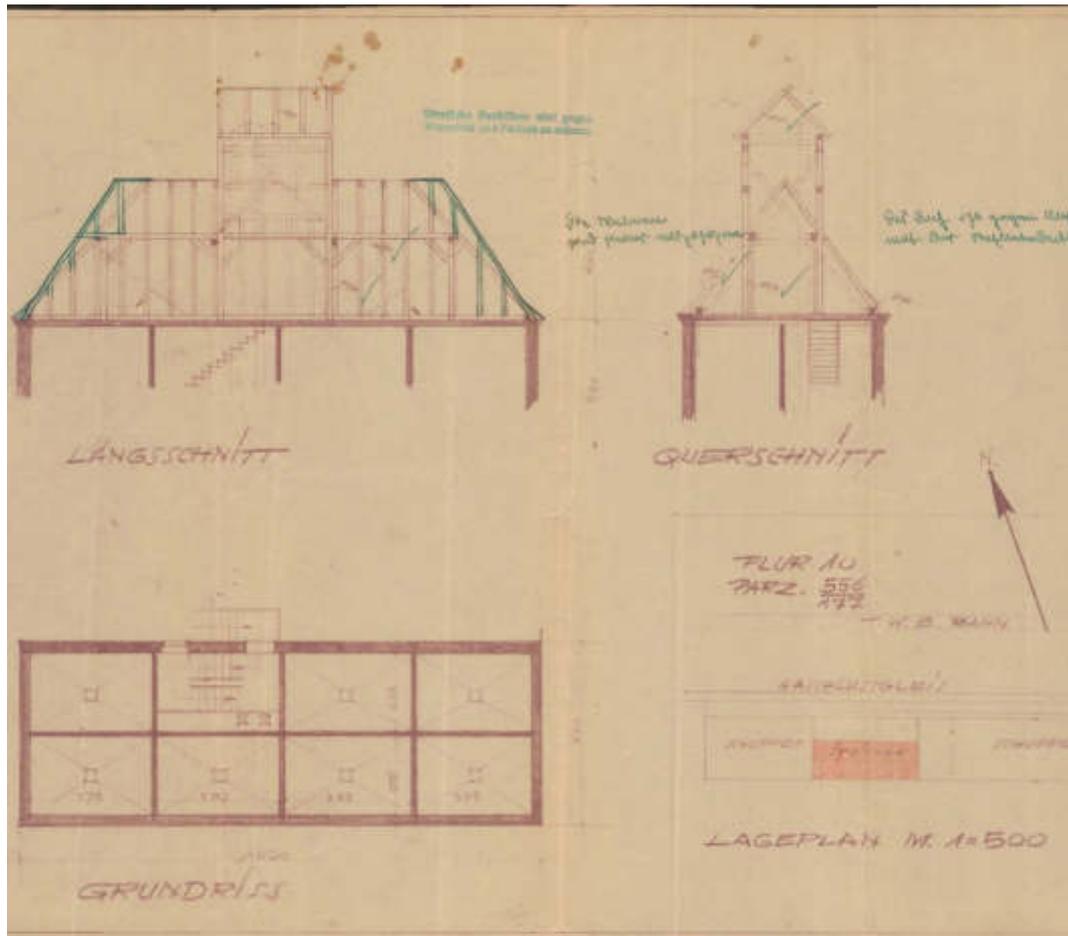
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt**  
**Höhenweg 24, 26, 28**  
**49545 Tecklenburg-Brochterbeck**

## Anlage 2: Bauzeichnungen zur Wiederherstellung des Silogebäudes II Baumaßnahme ca. Mitte der 1950er Jahre

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.





### **Anlage 3: Weitere Bauzeichnungen**

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

#### **Anlage 4: Brutto-Rauminhalt**

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

<b>Brutto-Rauminhalt</b>			<b>(m³)</b>
Silogebäude I	26,50 x 11,00 x 20,00	=	5.830,00
Silogebäude II	17,00 x 10,00 x 20,00	=	3.400,00
Sonst. Gebäudeteile pauschal		=	<u>1.770,00</u>
<b>Brutto-Rauminhalt ehem. Betriebsanlagen m³ ca.</b>			<b>11.000,00</b>

## Anlage 5: Altlastenauskunft



Kreis Steinfurt | Der Landrat  
Tecklenburger Str. 10  
48665 Steinfurt  
Tel. 02551 69-0

[www.kreis-steinfurt.de](http://www.kreis-steinfurt.de)

Umweltamt  
-Abfallwirtschaft, Bodenschutz-  
Frau Vellmann

Raum A 537  
Tel. 0 25 51 69-1490

[altlastenauskunft@kreis-steinfurt.de](mailto:altlastenauskunft@kreis-steinfurt.de)

Mein Zeichen 67. 1-Altlasten  
28.07.2023

### Auskunft aus dem Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Grundstück: Gemarkung Tecklenburg-Brochterbeck:  
Flur 7, Flurstücke 139, 34, 140, 141, 448, 691, Höhenweg 24, 26, 28 in Tecklenburg

Guten Tag,

Für die o. g. Flurstücke 139, 34, 140, 141, 448 und 691 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt **keine** Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Die Fläche ist **nicht** im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen oder dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Steinfurt erfasst.

Es liegen somit keine Hinweise zu den betreffenden Grundstücken vor, die auf einen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen über einen langen Zeitraum hindeuten oder gar einen Eintrag von Schadstoffen in den Boden befürchten lassen.

Auf dem Flurstück 691 befinden sich noch Teile der ehem. Betriebsgebäude des Kalk- und Zementwerks Lindner. Das Kalk- und Zementwerk wurde gemäß vorliegenden Informationen von 1921 bis 1925 betrieben und wies zwei Schachtöfen auf. Die Schachtöfen wurden mit Kohle befeuert. Insgesamt wurden ca. 100 Mitarbeiter beschäftigt, wovon 60 von auswärts kamen, für welche daher werkseigene Wohnhäuser errichtet wurden. Die Fabrikanlagen wurden gemäß Unterlagen nach der Stilllegung teilweise abgebrochen und die Wohnhäuser verkauft. Heute ist noch das Silogebäude sowie ein weiteres ca. 20 m hohes Gebäude vorhanden. Der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen bei dem Betrieb eines Kalk- bzw. Zementwerkes ist nicht bekannt. Eventuell befinden sich auf dem Gelände Aschen, Schlacken und allgemein Brandrückstände der Kohlebefeuerung aus den Schachtöfen. Diese sind vermutlich nur in Bezug auf Schwermetalle und ggf. polyzyklische aromatische Kohlenwas-

Kreissparkasse Steinfurt | IBAN  
DE06 4035 1000 0000 0003 51  
BIC WELADED1STF

Volksbank Münsterland Nord eG |  
IBAN  
DE74 4035 1006 4340 3002 00  
BIC GENODEM11BS

Steuernummer  
311 / 5673 / 0032 FA ST

USt-IdNummer  
DE 124 375 892

## Anlage 5: Altlastenauskunft

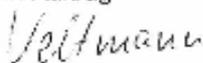
serstoffen abfallrechtlich relevant. Im Jahr 1947 wurde geplant einen Fabrikationsraum zur Herstellung von Farben und Farbstoffen zu errichten. Dieser wurde gemäß Bauakten bis 1950 nicht errichtet, sodass die Baugenehmigung erlosch.

Unterlagen zu Untersuchungen des Geländes liegen nicht vor. Auf Grund des kurzen Betriebszeitraumes von vier Jahren und keinem bekannten Einsatz von wassergefährdenden Stoffen im Betriebsablauf ist nicht von altlastenrelevanten Boden- und /oder Grundwasserkontaminationen auszugehen.

Sofern Untersuchungen zu dem Flurstück 691 vorliegen bitte ich, diese dem Kreis Steinfurt zukommen zu lassen.

Für Rückfragen steht Ihnen auch der zuständige Ingenieur des Umweltamtes, Herr M.Sc. Bocker (Tel.: 02551/69-1469), gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

  
Veltmann

### Gesetzliche Grundlagen

- § 10 Absatz 3 des Landesbodengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV NRW S. 438 / SGV NRW 2129) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Umweltinformationsgesetz Nordrhein-Westfalen (UIG NRW) vom 29.03.2007 (GV NRW S. 142 / SGV NRW 2129) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 (GV NRW S. 524 / SGV NRW 2011) i. V. m. Tarifstelle 15c.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) vom 03.07.2001 in der zur Zeit geltenden Fassung

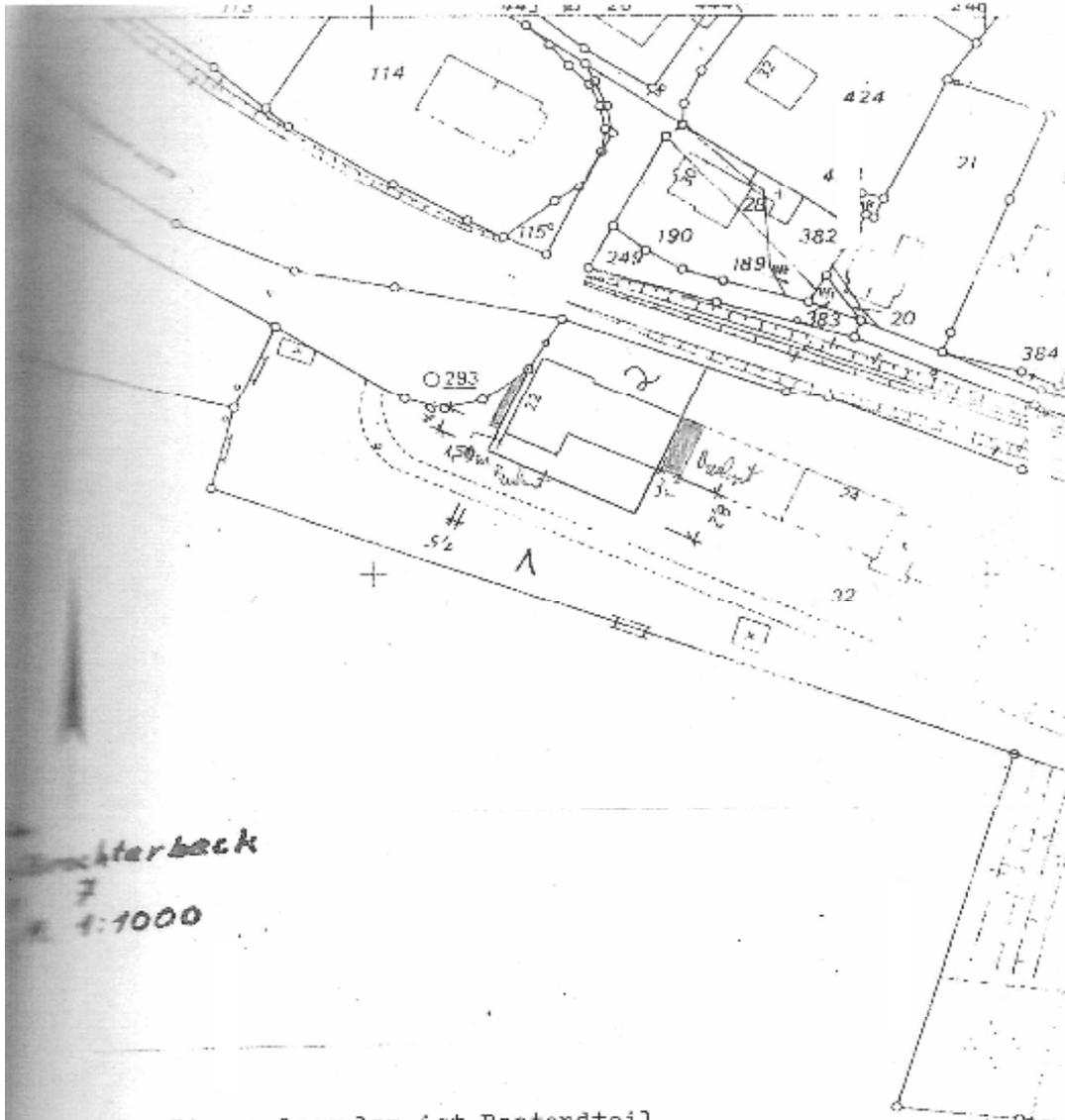
**Anlage 6: Baulast**

15.05.2023

Baulastenverzeichnis von Tecklenburg Baulastenblatt Nr. 226  
 Grundstück Tecklenburg-Brochterbeck Seite         
 Gemarkung Brochterbeck Uhlenweg 29, 26  
 Flur 7  
 Flurstück(e) 32 jetzt 511, 512, v. 691

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Das Flurstück 32 der Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, soll - wie im beigegeführten Lageplan dargestellt - geteilt werden. Die Teilstücke werden mit 1 und 2 bezeichnet. Auf dem Teilstück 2 befindet sich ein Wohnhaus. Dieses Wohnhaus hält zur künftigen westlichen Grundstücksgrenze den erforderlichen Bauwuch von 3 m nicht ein. Die westliche Grenze des Teilstückes 2 verläuft 1,50 m von dem Wohnhaus entfernt. Die restliche Bauwuchfläche von 1,50 m wird auf das Teilstück 1 übertragen. Die Bauwuchfläche verläuft entlang der westlichen Gebäudefront bis zur öffentlichen Verkehrsfläche im nordwestlichen Bereich. Das auf dem Teilstück 2 aufstehende Wohnhaus hält auch zur künftigen östlichen Grundstücksgrenze den Bauwuch nicht ein. Aus diesem Grunde wird die Bauwuchfläche von 3 m entlang der künftigen östlichen Grundstücksgrenze des Teilstückes 2 in Wohnhauslänge auf das Teilstück 1 übertragen. Die Baulasten sind im beigegeführten Lageplan eingezeichnet.</p> <p>Eingetragen am 12. November 1981</p> <p style="text-align: center;"><i>Erreiter</i></p>	<p>Teilungssache Otto Eppe, Tecklenburg 2</p> <p>60-2-290.20.81</p> <p><i>Die Baulast hört wiederum auf dem Teilstück 1 auf.</i></p>
2	<p><i>Nach der vorgenannten Teilung sind die Baulast zu Bld. Nr. 1 nun auf dem Grundstück Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 691.</i></p> <p><i>Eingetragen am 16.05.2023 / H. J.</i></p>	

Anlage 7: Lageplan zur Baulast



Büchlerbeck  
7  
1:1000

Dieser Lageplan ist Bestandteil  
der Verpflichtungserklärung zur  
Baulasteintragung.  
Er wurde heute eingesehen.

*W. K. ... 31.10.1987*

begl.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Ackerland**

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt**



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02551/69-1900

**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01**

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Tecklenburg.

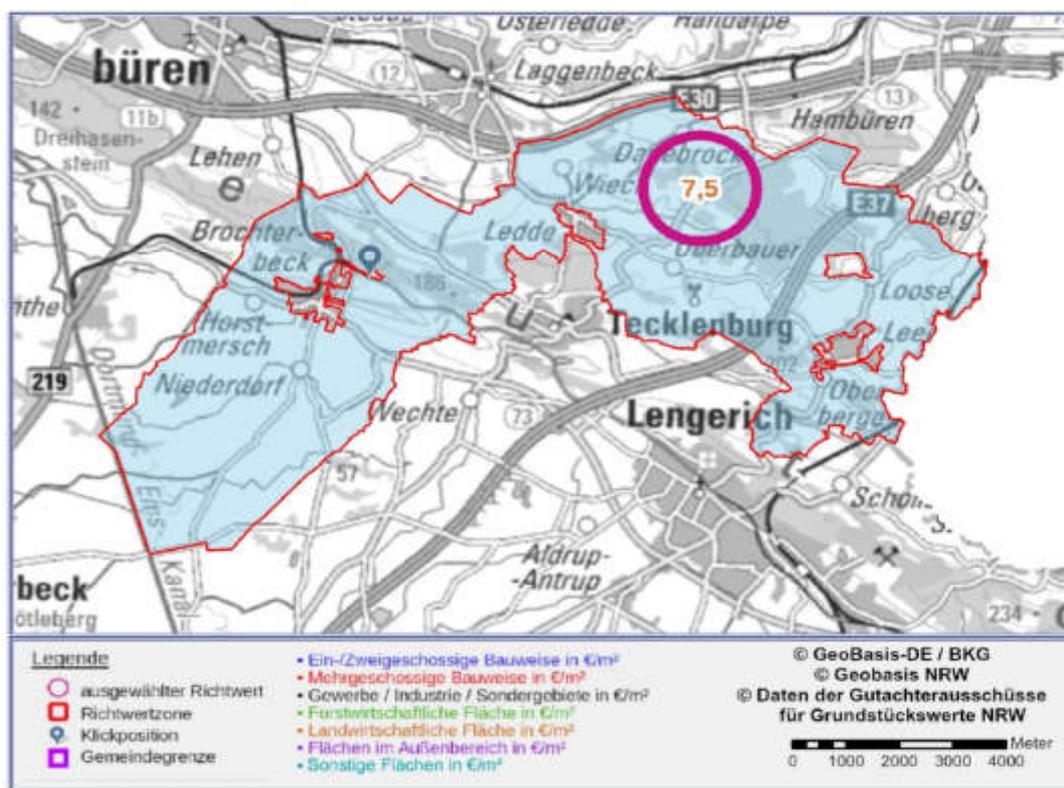


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Tecklenburg
Postleitzahl	49545
Gemarkungsname	Tecklenburg
Ortsteil	Tecklenburg
Bodenrichtwertnummer	25075
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>7,5 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker
Ackerzahl	40
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	8 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone TE 512

Tabelle 1: Richtwertdetails

## Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Grünland

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt**



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02551/69-1900

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Tecklenburg.

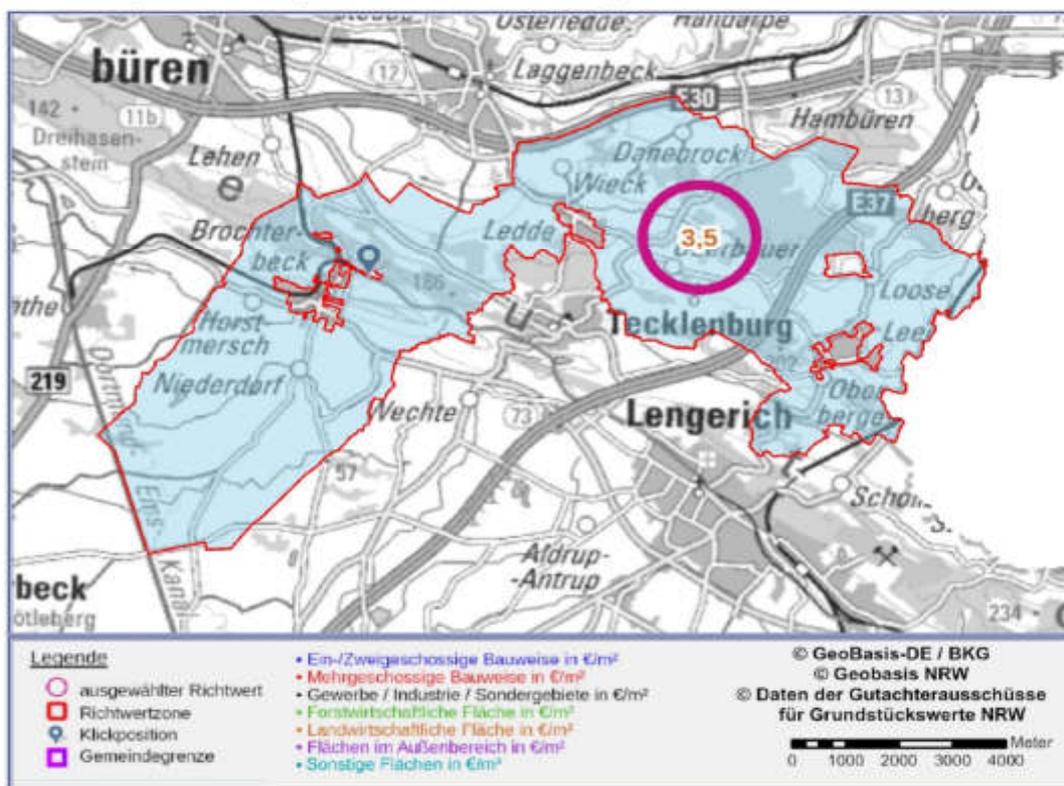


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Tecklenburg
Postleitzahl	49545
Gemarkungsname	Tecklenburg
Ortsteil	Tecklenburg
Bodenrichtwertnummer	25076
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>3,5 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	35
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	3,5 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone TE 513

Tabelle 1: Richtwertdetails

**Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Waldfläche**

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt**



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02551/69-1900

**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01**

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Tecklenburg.

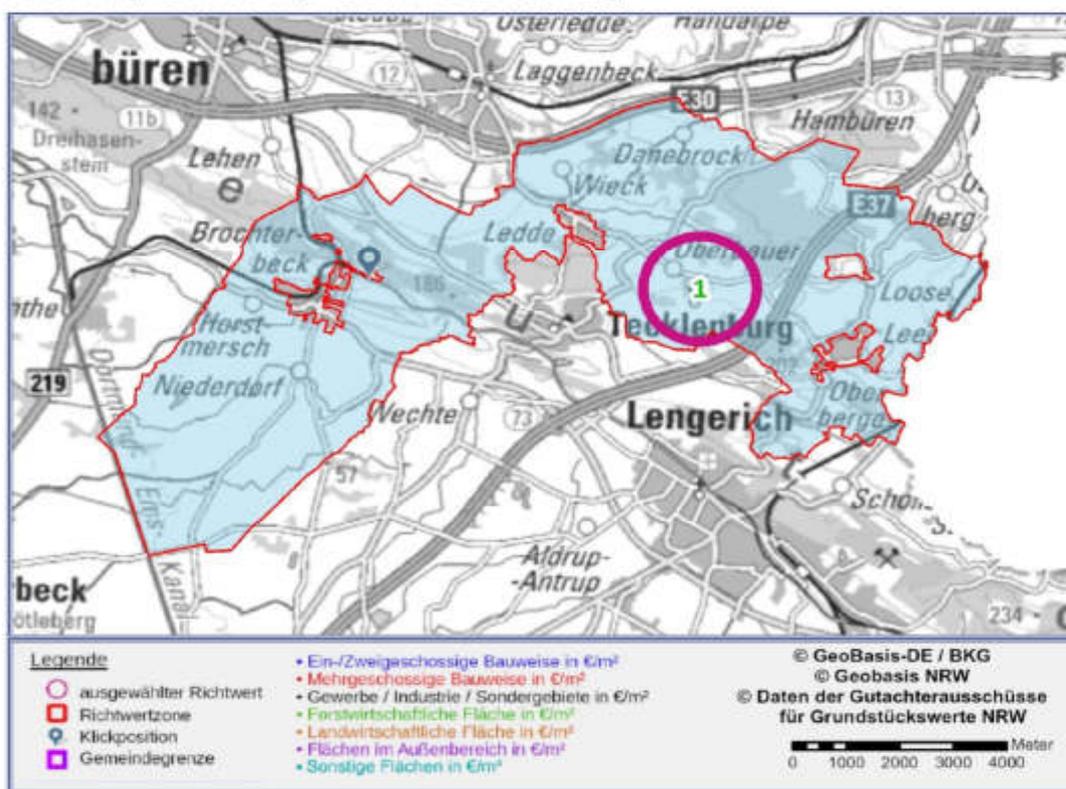


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Tecklenburg
Postleitzahl	49545
Gemarkungsname	Tecklenburg
Ortsteil	Tecklenburg
Bodenrichtwertnummer	25116
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>1 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Fläche	5000-10000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone TE 514

Tabelle 1: Richtwertdetails

## Anlage 11: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Wohnen im Außenbereich

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt**



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02551/69-1900

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Tecklenburg.

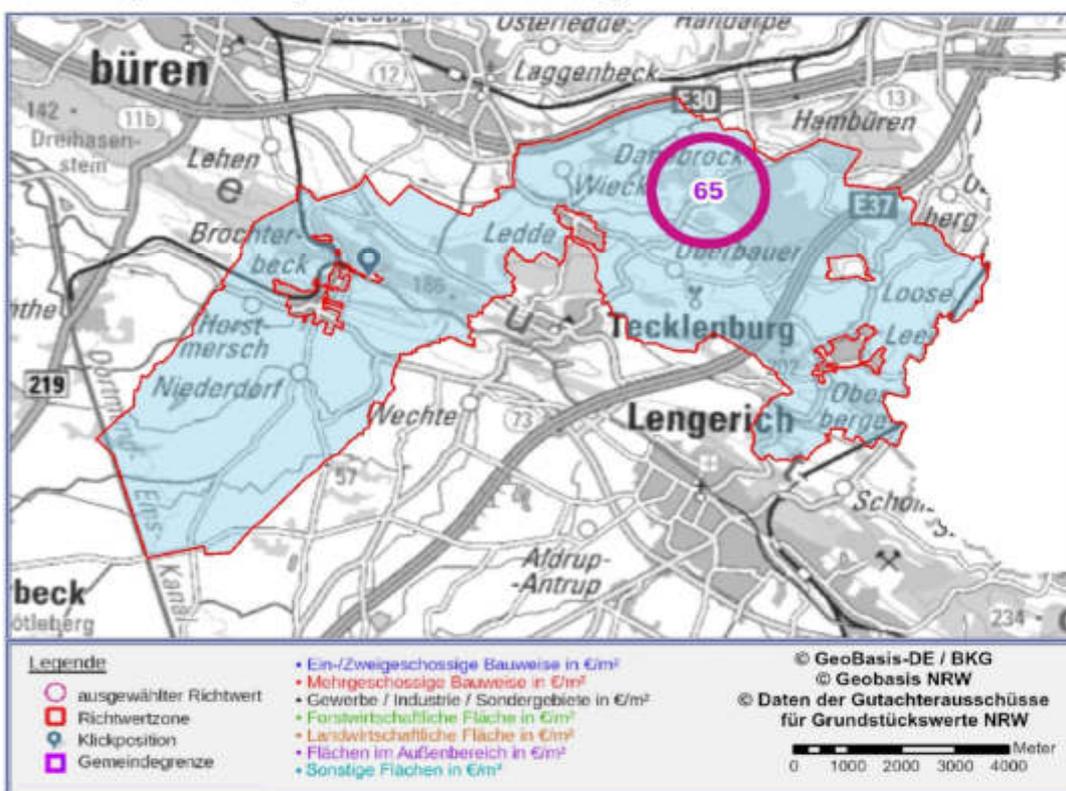


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Tecklenburg
Postleitzahl	49545
Gemarkungsname	Tecklenburg
Ortsteil	Brochterbeck/Leeden/Ledde
Bodenrichtwertnummer	24036
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>65 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	65 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01