

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24029-AGT

Grundbuch	<u>Ledde Blatt 37</u> Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Ledde, Flur 7, Flurstück 462, Hof- und Gebäu- defläche, Wiesenstraße 14, Größe 743 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 2/24
Objekt- beschreibung	Grundstück (743 m ²), bebaut mit Zweifamilienhaus (Baujahr 1966, Umbau/Anbau ca. 2001, massive Bauweise, 1-ges- chossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ca. 149 m ² Wohnfläche) und Garage (Baujahr 1966, massive Bauweise) und Carport (Baujahr unbekannt, Holzkonstruk- tion)
Verkehrswert	EURO 240.000,00

Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05482/6739 vormittags von 08.30 bis 12.00 Uhr) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Tecklenburg (Untergeschoss, Zimmer U4/U5) eingesehen 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. 24028-AGT

Objekt **Zweifamilienhaus mit Garage und Carport
Wiesenstraße 14, 49545 Tecklenburg-Ledde**

Grundbuch von Ledde Blatt 37
Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Ledde, Flur 7, Flurstück 462, Hof- und
Gebäudefläche, Wiesenstraße 14, Größe 743 m²

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 2/24**

Ortsbesichtigung und Stichtag **20.06.2024
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag)**



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

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

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

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 23 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	6
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Zweifamilienhaus	8
4.2 Nebengebäude	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
4.5 Restnutzungsdauer	12
4.6 Zubehör	12
5. Wertermittlungsverfahren	13
6. Bodenwert	14
7. Überbau	16
8. Sachwert	18
9. Marktanalyse	20
10. Verkehrswert	21
Anlage 1: Lageplan	22
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	23
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	24
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	25
Anlage 5: Schnitt	26
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	27
Anlage 7: Berechnung des mittleren Baujahrs des Wohnhauses	28
Anlage 8: Wohnfläche	29
Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	31
Anlage 10: Fotos	32

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Auskunft über bergbauliche Situation

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

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



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 20.06.2024 in der Zeit von 13.55 - 15.15 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen der Eigentümer anwesend.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Ledde Blatt 37

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Ledde, Flur 7, Flurstück 462, Hof- und Gebäudefläche, Wiesenstraße 14, Größe 743 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnis- ses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 K 2/24). Eingetragen am 29.01.2024. Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnis- ses): Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 L 1/24). Eingetragen am 29.01.2024.
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Stadt Tecklenburg, bestehend aus den Ortsteilen Tecklenburg, Brochterbeck, Ledde und Leeden, insges. ca. 9.000 Einwohner, davon in Ledde ca. 2.000 Einwohner
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Randbereich des Ortsteils Ledde; ca. 2 km Luft- linie vom Ortskern von Tecklenburg entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser und sich in unmittelbarer Nähe anschließende Wald-/Naherholungsflächen des Teutoburger Waldes (Naturschutzgebiet "ST- 126"); Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmög- lichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind nur in sehr eingeschränktem Umfang im Ortsteil vorhanden; einfache Wohnlage

Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,4 km bis Bushaltestelle ca. 7 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 5 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 10 km bis Autobahnkreuz A1/A30 ca. 18 km bis Osnabrück Zentrum
Topografische Lage	Weitgehend ebenes Gelände
Immissionen	Keine
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das sich südwestlich seiner Zufahrtsstraße befindet.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Wiesenstraße (Tempo 30-Straße, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Tecklenburg sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz bereits bezahlt.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
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.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
-----------	---

Überbau	An der Südwestgrenze des Bewertungsgrundstücks ist ein Überbau ausgehend vom Bewertungsgrundstück auf das Grundstück Gemarkung Ledde, Flur 7, Flurstück 516 erfolgt. Dabei handelt es sich um Teilbereiche eines Schuppens, der mit einer Fläche von ca. 15 m ² auf dem Nachbargrundstück errichtet wurde.
<u>Hinweis</u>	Das vorgenannte Grundstück Gemarkung Ledde, Flur 7, Flurstück 516 wurde in der Vergangenheit als erweiterte Gartenfläche des Bewertungsgrundstücks genutzt. Die vorliegende Wertermittlung bezieht sich nur auf das Bewertungsgrundstück ohne Werteeinflüsse aus der vorgenannten Mitnutzung.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 1 "Im Sundern": Reines Wohngebiet; eingeschossig; Geschossflächenzahl 0.3; Baugrenzen vorhanden; weitere textliche Festsetzungen
Bergbau	Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bergbau dokumentiert.
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

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 Zweifamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; unterkellert
Wohneinheiten	2 abgeschlossene Wohnungen
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude ist seit etwa Mitte 2023 unbewohnt.
Baujahr	1966: Errichtung eines Einfamilienhauses
Modernisierungen/Umbauten (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	ca. 2001: Umbau zum Zweifamilienhaus, dabei Erweiterung um einen Treppenraum-Anbau sowie Modernisierung des Altbaus (z.B. Dachdämmung/ Dacheindeckung sowie jeweils weitgehend Bodenbeläge, Installationen, Fenster, Türen, Heizungsanlagen)
Konstruktionsart	Massive Bauweise

Außenwände des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Betondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,25 m; EG: ca. 2,85 m; OG: ca. 2,73 m
Treppen	KG - DG: Offene Stahlkonstruktion mit Terrazzo- stufen
Dach	
Dachform	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; Rollläden
Gebäudeeingänge	Aluminiumtürelemente mit Wärmeschutzver- glasung
Zimmertüren	Holztüren (im Erdgeschoss profiliert), Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Teppichboden, Terrazzoplatten
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Strukturputz
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung; an den Erdgeschossdecken jeweils in den Rand- bereichen abgehängte Deckenbereiche mit Ein- bauleuchten
Sanitäreinrichtung	Bad KG: Waschbecken, WC, Dusche; Bad EG: Waschbecken, WC, Dusche, Wanne; Bad DG: Waschbecken, WC, Dusche, Wanne
Elektroinstallation	Nachgerüstet; Leitungen teils auf Putz
Heizung/ Warmwasser- bereitung	Eine Gasheizungsanlage mit Warmwasserbe- reitung für Erd- und Kellergeschoss; eine weitere Gasheizungsanlage mit Warmwasserbereitung für das Dachgeschoss; Fußbodenheizung in den Bädern; überwiegend Flachheizkörper, anson- sten Radiatoren; teils Heizkörpernischen; Heiz- ungsrohre teils auf Putz

Besondere Bauteile	Dachgaube, Einbauschrank in der Erdgeschossdiele; Wasserspeicher für Grundwasserbohrloch; Kellerräume teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut; Kelleraußentreppe mit Überdachung; Eingangstreppen
Sonstiges	Separate Gas-/Wasser-/Stromzähler für die 2 Wohnungen; Dachgeschosswohnungen mit sehr vielen Dachschrägen
Energieausweis	Der Energieausweis vom 16.09.2018 auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 179 kWh/m ² a (Energieeffizienzklasse F = oranger Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 199 kWh/m ² a (Energieeffizienzklasse F = oranger Farbskalabereich) auf.
4.2 Nebengebäude	<p><u>Einzelgarage</u>: massive Bauweise; Baujahr 1966; Ziegelverblendmauerwerk; Betondecke; Pultdach mit Betonpfanneneindeckung (Baujahr 1994) als Teilbereich eines mit der Nachbargarage gemeinsamen Satteldachs; Blechschwingtor</p> <p><u>Carport</u>: an Garage seitlich angebaut, Holzkonstruktion; Baujahr unbekannt; Flachdach mit Abklebung; Bodenbelag mit Betonpflaster</p> <p><u>Schuppen hinter Carport (siehe auch Punkt 3.4 "Überbau")</u>: Baujahr unbekannt; Mischkonstruktion aus unterschiedlichsten wiederverwendeten Gebrauchtmaterialien; Dacheindeckung u.a. mit Betonpfannen und Faserzementwellplatten (vermutlich mit Asbestbestandteilen)</p>
4.3 Außenanlagen	Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Terrassenpodest; Einfassungen aus Betonfertigelementen; Holzzaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Grundwasserbohrloch; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand

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

Es liegt erheblicher Instandhaltungsbedarf in diversen Bereichen vor: z.B. Kellergeschoss vielfach mit Feuchtigkeitsschäden (Putzablösungen, Kelleraußentür rostet, etc.); Fall-/Abflussrohre für die Dachentwässerung überarbeitungsbedürftig; Stockflecken teils in Erd-/Dachgeschoss; die Um-/Ausbaumaßnahmen wurden zumindest teilweise nicht fachgerecht ausgeführt (z.B. übergroße Fugen und Fehlstellen bei den Holzverkleidungen an Decken/Dachschrägen); Elektroschalterabdeckungen und Randabschlussleisten (Boden, Decken) fehlen vielfach; Rollläden überarbeitungsbedürftig (hängen teils schief, Gurte fehlen teilweise); Malerarbeiten an verschiedenen Stellen erforderlich; Schuppen hinter Carport abgängig; Überdachung und Geländer der Kelleraußentreppe erneuerungsbedürftig; Holzzäune überwiegend morsch; Gartenanlagen verwildert; etc.

Sonstiges

Im Kellergeschoss sind zu Wohnzwecken ausgebaut Räume vorhanden (2 Räume u. 1 Bad). Hierfür sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden. Die Räume entsprechen nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 48 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (z.B. Raumhöhen, Fensterbelichtung, zweiter Rettungsweg).

Für den Carport und den dahinter gelegenen Schuppen sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten ebenfalls keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Hinweis

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

4.5 Restnutzungsdauer Wohngebäude

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter. Bei dem hier zu bewertenden Gebäude kann jedoch aufgrund der vorhandenen Bauabschnitte aus unterschiedlichen Baujahren die Restnutzungsdauer nicht unmittelbar aus dem Ursprungsbaujahr abgeleitet werden.

Zunächst wird daher das mittlere Baujahr entsprechend der Gebäudeanteile aus den verschiedenen Baujahren ermittelt. Durch Verhältnisrechnung ergibt sich ein mittleres Baujahr von 1972 (siehe Anlage 7).

Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern und dass unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit rd. 30 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 50 Jahre, fiktives Baujahr 1974).

4.6 Zubehör



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. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 9):

Bodenrichtwert beitragsfrei **120,00 €/m²**

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es eine vorteilhafte unverbauete Randlage am Übergang zu Waldflächen hat.

Es wird der folgende Zuschlag berücksichtigt:

$$120,00 \quad \times \quad 10\% \quad = \quad 12,00 \text{ €/m}^2$$

rd. 10,00 €/m²

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			120,00 €/m²
Stichtag	01.01.2024	20.06.2024	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	I	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m ²)		743	
Tiefe (m)	30	ca. 42	
Lagequalität	normal	s.o.	10,00 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			130,00 €/m²

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$743 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 130 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 96.590 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 97.000 €

7. Überbau

An der Südwestgrenze des Bewertungsgrundstücks ist ein Überbau ausgehend vom Bewertungsgrundstück auf das Grundstück Gemarkung Ledde, Flur 7, Flurstück 516 erfolgt. Dabei handelt es sich um Teilbereiche eines Schuppens, der mit einer Fläche von ca. 15 m² auf dem Nachbargrundstück errichtet wurde. Das Baujahr ist hier nicht bekannt.

Es handelt sich um einen Grenzüberbau, bei dem das hier zu bewertende Grundstück das Stammgrundstück bildet.

Aus diesen Gründen ist Folgendes zu berücksichtigen:

"Wer Eigentümer des über die Grenze gebauten Gebäudeteils ist, regelt § 912 BGB nicht unmittelbar. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich jedoch nach dem Willen des Gesetzgebers als mittelbare Folge aus der Vorschrift (Mot. III, 285, 286). Soweit das Recht des Eigentümers zur Duldung seines Überbaus durch den Nachbarn besteht, unterliegt der hinübergebaute Gebäudeteil nicht der Grundregel der § 94 Abs. 1, 946 BGB, sondern er ist nur Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB) und bleibt damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde (BGHZ 110, 298 unter Hinweis auf frühere Entscheidungen). Der überbaute Teil ist also wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks und fällt damit, zum Stammgrundstück gehörend, in das Eigentum des Überbauenden.

Der Überbauende ist verpflichtet, den Nachbareigentümer durch eine Geldrente zum Ausgleich des Nutzungsverlustes an dessen überbauten Grundstücksteil zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB). Sie richtet sich nach dem Wert des überbauten Grundstücksteils zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Spätere Veränderungen des Grundstückswertes bleiben unberücksichtigt.

Die Rentenlast geht allen anderen Rechten an dem Grundstück im Rang vor (§ 914 Abs. 1 BGB). Das Rentenrecht ist wesentlicher Bestandteil (§ 96 BGB) des überbauten Grundstücks."

(vgl. Schäfer, Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren)

Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage vorhandener Zeichnungen, Angaben und Unterlagen überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wertberechnung zur Überbaurente

Fläche d. belasteten Grundstücksteile ca. 15 m²

Wert der unbelasteten Fläche zum Zeitpunkt des Überbaus (§ 912 Abs. 2 BGB)
(Fläche 15 m², Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus geschätzt ca. 30 €/m²)

$$15,00 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 450,00 \text{ €}$$

Ermittlung der jährlichen Überbaurente (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)

$$450,00 \text{ €} \times 3,00 \% = 13,50 \text{ €/J.}$$

Überbaurente 13,50 €/J.



Die oben ermittelten Werte zum Überbau lassen erkennen, dass die Überbau-
rente keinen wertrelevanten Einfluss hat.

8. Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

Gebäude		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		399,68 m ²
Baupreisindex		
am Stichtag		181,30
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		850,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.541,05 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		615.920 €
· Sonderbauteile (siehe 4.1)		15.000 €
Gebäudeherstellungskosten		630.920 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		50 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		30 J.
· Wertminderung		-62,50 %
· Betrag		-394.325 €
Zeitwert		
· Gebäude		236.595 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		236.595 €

Zeitwert Garage

5.000 €

Zeitwert Carport

2.000 €

Gebäudewerte insgesamt

243.595 €

Gebäudewerte insgesamt **243.595 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

243.595 € x 7% = 17.052 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen **260.647 €**

Bodenwert 97.000 €

Vorläufiger Sachwert **357.647 €**

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

Der Sachwertfaktor hängt ab von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Gebäudeart, des (fiktiven) Baujahrs, der Kreisgebietslage und des Stichtags.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x 0,77

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **275.388 €**

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 4.4)

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

-35.000 €

240.388 €

Sachwert rd. **240.000 €**

9. Marktanalyse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt hat auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen Immobilienrichtwerte und entsprechende Anpassungsfaktoren für Gebrauchtimmobilen berechnet, um eine Bestimmung von Orientierungswerten zu ermöglichen:

Definition des Immobilienrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Abschlag in %
Immobilienrichtwert			2.100 €/m²
Stichtag	01.01.2024	20.06.2024	
Gebäudeart	Einfami- lienhaus	Zweifami- lienhaus	-8 %
Baujahr	1981	1974	0 %
Wohnfläche (m ²)	130	149	-4 %
Grundstücksgröße (m ²)	690	743	0 %
Boden-/Lagewert (€/m ²)	120	130	3 %
Angepasster Immobilienrichtwert je m² Wohnfläche			1.910 €/m²
Angepasster Immobilienrichtwert			284.644 €

**Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. (siehe 7.)
Sachwert je m² Wohnfläche**

**240.000 €
1.605 €/m²**

Fazit:

Der ermittelte Sachwert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt beim Bewertungsobjekt 1.605 €/m². Er liegt u.a. aufgrund des Bauzustands ca. 16 % unter dem oben angeführten Immobilienrichtwert in Höhe von 1.910 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.



10. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaut ist.

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 derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 240.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wiesenstraße 14, 49545 Tecklenburg-Ledde" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 ermittelt mit

240.000,00 EURO

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

Münster, 19.08.2024

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 Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Lageplan

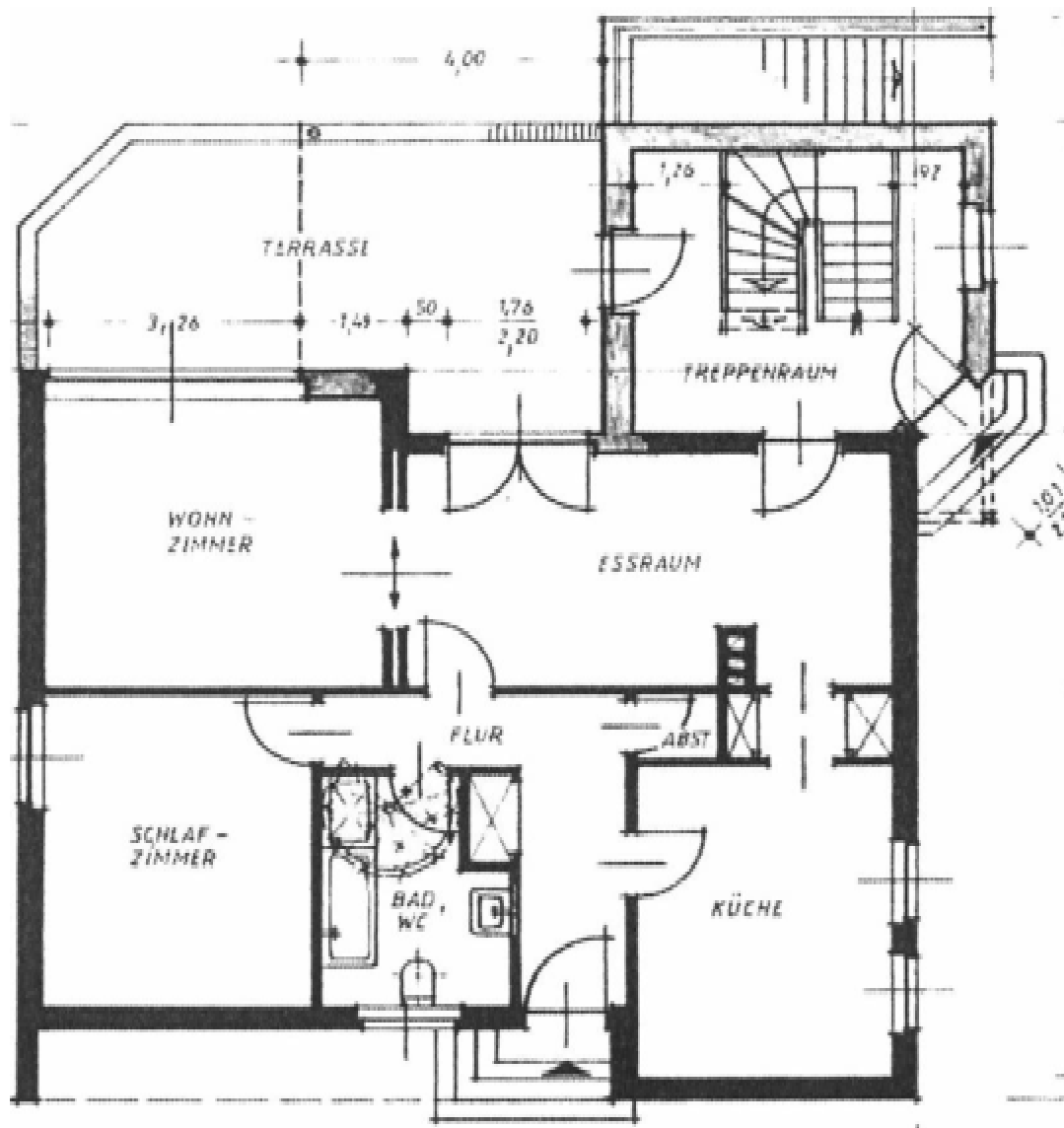
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Wiesenstraße 14
49545 Tecklenburg-Ledde**

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

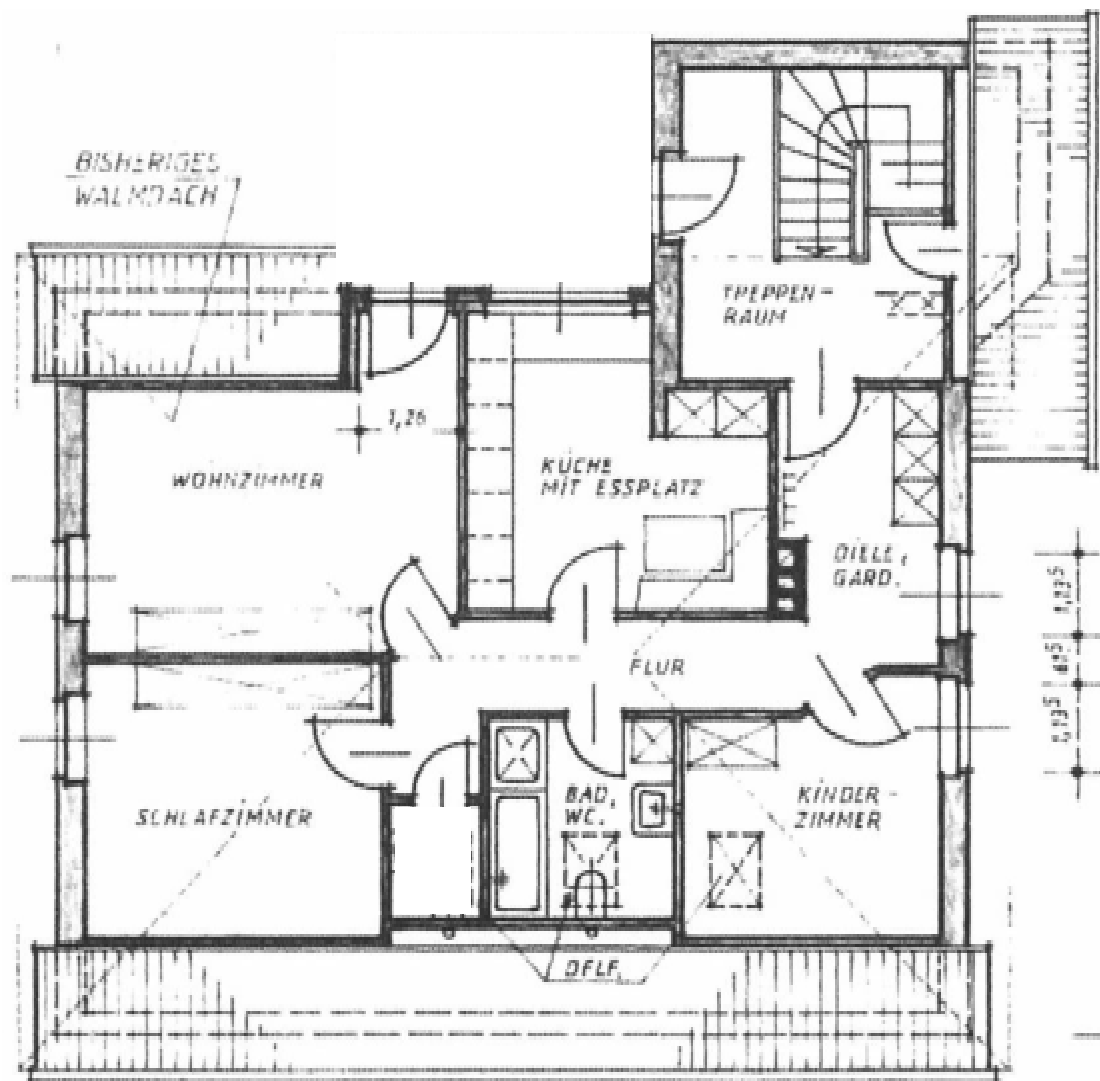
Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



**Bewertungsobjekt
Wiesenstraße 14
49545 Tecklenburg-Ledde**

Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung

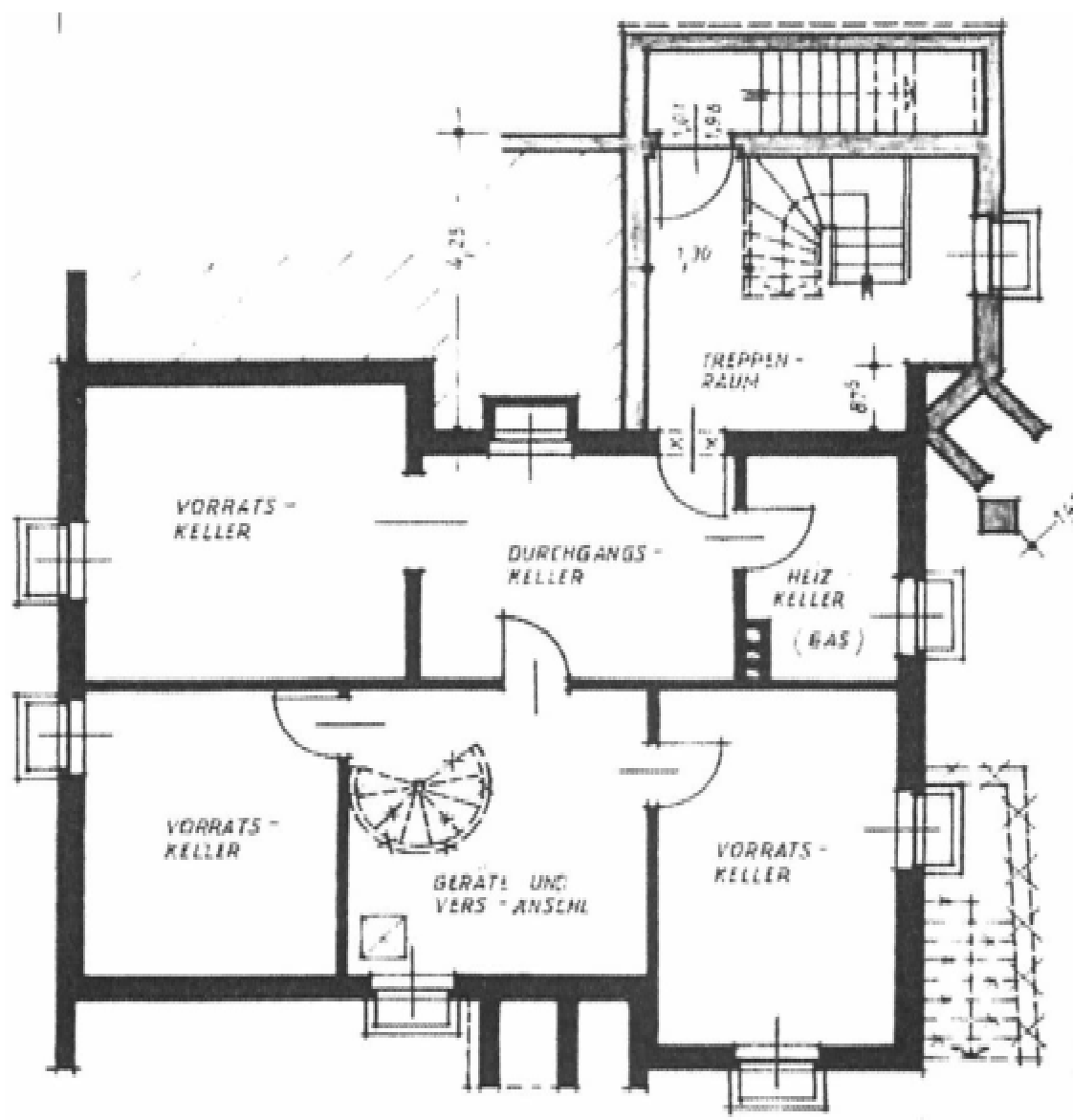


**Bewertungsobjekt
Wiesenstraße 14
49545 Tecklenburg-Ledde**

Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

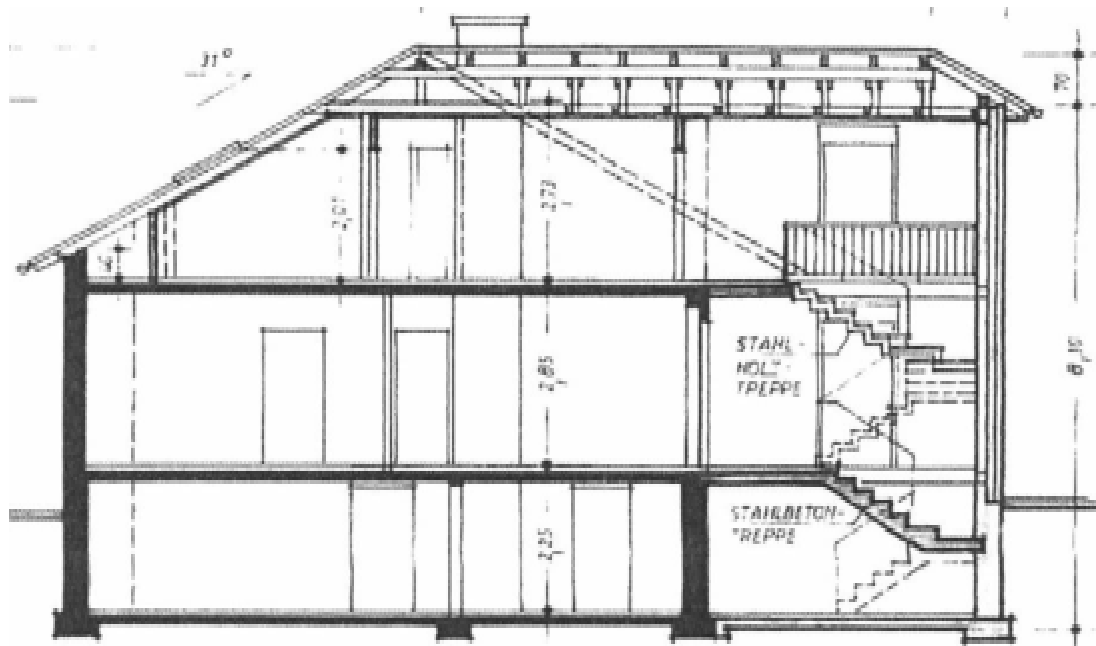
Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 5: Schnitt

Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



Anlage 6: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

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

Brutto-Grundfläche **Bereich a/ b
(m²)**

Wohnhaus

Gebäudeteil Baujahr 1966

KG	11,740 x 10,085				
	-7,450 x 1,000				
	-6,050 x 0,865			=	105,71
EG	11,740 x 10,085			=	114,62
	-4,315 x 0,875				
DG	11,740 x 10,085			=	<u>114,62</u>
	-4,315 x 0,875				
Brutto-Grundfläche (m ²) ca.					334,96

Gebäudeteil Baujahr ca. 2001

KG	5,115 x 4,250				
	-1,000 x 1,000	x	0,5	=	21,24
EG	5,115 x 4,250			=	21,74
	-1,000 x 1,000	x	0,5		
DG	5,115 x 4,250			=	<u>21,74</u>
	-1,000 x 1,000	x	0,5		
Brutto-Grundfläche (m ²) ca.					64,72

Brutto-Grundfläche gesamt (m²) ca. 399,68

Anlage 7: Berechnung des mittleren Baujahrs des Wohnhauses

Das Ursprungsgebäude aus dem Baujahr ca. 1966 wurde im Jahr ca. 2001 um einen Anbau erweitert. In dieser überschläglichen Berechnung wird das mittlere Baujahr durch folgende Verhältnisrechnung ermittelt:

Baujahr 1966

Die Brutto-Grundfläche beträgt: ca. 334,96 m²

Baujahr ca. 2001

Die Brutto-Grundfläche beträgt: ca. 64,72 m²

Brutto-Grundfläche gesamt ca. 399,68 m²

Mittleres Baujahr

(= Baujahr Altsubstanz x (m² Altsubstanz : m² gesamt) + Baujahr Anbau x (m² Anbau : m² gesamt ...)

$$\begin{array}{rcl}
 & 1966 & \times (334,96 : 399,68) \\
 + & 2001 & \times (64,72 : 399,68) = 1972
 \end{array}$$

Die Verhältnisrechnung entsprechend den Anteilen an der Brutto-Grundfläche ergibt für das gesamte Gebäude das mittlere Baujahr rd. 1972.

Anlage 8: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die Raumgrößen wurden technischen Berechnungen aus den Bauakten entnommen und stichprobenartig überprüft. Sie sind insofern auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnhaus	m²
<i>Erdgeschoss</i>	
Diele/Flur	8,29
Abstellraum	0,92
Abstellschrank	0,62
Küche	14,01
Durchgang	1,89
Essraum	19,42
Wohnraum	17,54
Schlafrum	14,50
Bad	<u>6,88</u>
Erdgeschoss (m ²) ca.	84,07

Dachgeschoss

Diele/Flur	13,83
Küche/Essen	13,77
Wohnraum	14,85
Schlafrum	10,20
WC-Raum	0,89
Bad	4,49
Kind	<u>7,39</u>
Dachgeschoss (m ²) ca.	65,42
Wohnfläche gesamt m² ca.	149,49

Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

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

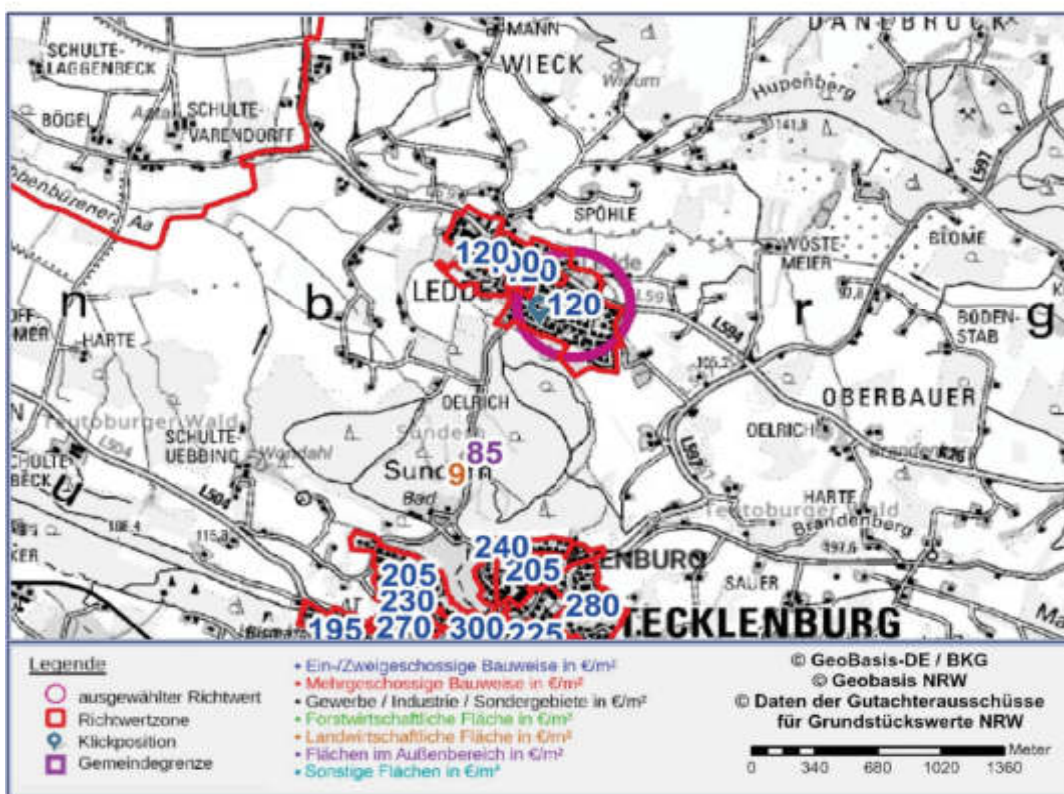


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Tecklenburg
Postleitzahl	49545
Gemarkungsname	Ledde
Ortsteil	Ledde
Bodenrichtwertnummer	21012
Bodenrichtwert	120 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	120 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone TE 13

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 10: Fotos

Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Anlage 10: Fotos

Ansicht von Südwesten



Blick auf den Garten



Anlage 10: Fotos

Erdgeschoss: Essraum



Erdgeschoss: Wohnraum



Anlage 10: Fotos

Erdgeschoss: Schlafräum



Erdgeschoss: Küche



Anlage 10: Fotos

Erdgeschoss: Diele



Erdgeschoss: Bad



Anlage 10: Fotos

Erdgeschoss: Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss: Diele



Anlage 10: Fotos

Dachgeschoss: Wohnraum



Dachgeschoss: Schlafraum



Anlage 8: Fotos

Dachgeschoss: Küche



Dachgeschoss: Bad



Anlage 8: Fotos

Kellergeschoss: Treppenraum



Kellergeschoss: Raum



Anlage 8: Fotos

Kellergeschoss: Bad



Kellergeschoss: Heizungsraum



Anlage 8: Fotos

Blick auf Garage und Carport



Garageninnenraum



Anlage 8: Fotos

Carport



Carport



Anlage 8: Fotos

Blick auf Schuppen



Schuppeninnenraum

