

Gutachten

über den Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Gemarkung Westerkappeln
Flur 91, Flurstück 681

Sandstraße 6
49492 Westerkappeln

Eigentümer

Klaus Wahlbrink und
Judith Herrmann

Wertermittlungstichtag

11.08.2022

Zweck des Gutachtens

Grundlage für die
Zwangsversteigerung
AG Tecklenburg 6 K 03/22

Dieses Wertgutachten umfaßt 36 Seiten und ist in 7 Ausfertigungen erstellt

Inhaltsverzeichnis

Seite	3 - 4	Rechtliche Gegebenheiten	
	5	Lage und Verkehr	
	6 - 8	Baubeschreibung, Wohn- und Nutzfläche	
	9	Grundsätze der Wertermittlung	
	10 - 11	Bodenwert	
	12 - 13	Sachwertberechnung	
	14 - 15	Ertragswertberechnung	
	16	Verkehrswertableitung	
	17	Verkehrswert	
	18	Ortsplanausschnitt	Maßstab: ----
	19 - 20	Katasterplanausschnitt / Luftbild	----
	21 - 22	Grundrisse EG und DG	----
	23 - 36	Fotos	

Angaben zu den Fragen des Amtsgerichtes:

a) Das zu bewertende Grundstück ist mit einem nicht unterkellerten Zweifamilienhaus (ehemaligem Resthof) einer ehemaligen Scheune (jetzt Abstellfläche), drei Garagen und einem Abstellschuppen bebaut. Die Hauptwohnung wird derzeit von Flüchtlingen bewohnt, die Nebenwohnung steht leer. Offizielle Mietverhältnisse bestehen nicht. Vorhandene Möbel wurden nicht bewertet.

b) Die vorhandene Grundstückerschließung ist, nach Angaben der Gemeindeverwaltung in Westerkappeln, abgegolten.

c) Auf dem zu bewertenden Grundstück ist, nach Auskunft des Kreises Steinfurt, keine Baulast verzeichnet.

d) Im Geodatenatlas des Kreises Steinfurt sind, im Lagebereich des zu bewertenden Grundstücks, keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

e) Das Bauvorhaben ist, nach Angaben der Kreisverwaltung Steinfurt, nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden.

f) Das Grundstück liegt in keinem Steinkohleabbaugebiet. Diesbezügliche Bergschäden sind nicht vorhanden.

Das Amtsgericht Tecklenburg hat mich gemäß Beschluß datiert vom 14.07.2021 (Geschäfts-Nr. 6 K 03/22) beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachstehend aufgeführten Grundstücks zu erstellen. Der Ortsbesichtigungstermin wurde am 11.08.2022 durchgeführt. Anwesend waren Herr Klaus Wahlbrink sowie der Unterzeichner. Auskünfte zu den Grundstücksgegebenheiten erteilte Herr Wahlbrink.

1. Rechtliche Gegebenheiten

Der zu bewertende Grundbesitz ist wie folgt nachgewiesen:

Grundbuch von:	Westerkappeln
Blatt:	4665
Gemarkung:	Westerkappeln
Flur:	91
Flurstück:	681
Größe:	24.594 m ²
Nutzungsart:	<i>Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, etc.</i>
Lagebezeichnung:	Sandstraße 6
Eigentümer:	Klaus Wahlbrink u. Judith Laumann; jetzt Judith Herrmann

Abteilung II des Grundbuchs:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung in Form einer extensiven Dauergrünlandbewirtschaftung sowie das Recht auf Durchführung von Artenschutzmaßnahmen) für die Gemeinde Westerkappeln. Übertragen am 18.01.2016.

Anmerkung: Die Gemeinde Westerkappeln benötigte für die Aufstellung des Bebauungsplans Gartenmoorweg Kompensationsflächen für Artenschutzmaßnahmen. Der Eigentümer Klaus Wahlbrink überließ der Gemeinde eine Teilfläche von 2.500 m² von seiner Grünfläche für diese Maßnahme. Die Teilfläche ist nur als extensives Dauergrünland zu bewirtschaften und verbleibt beim Eigentümer. Da keine landwirtschaftliche Nutzung durch die Eigentümer vorgesehen ist, ist eine Beeinträchtigung nicht zu erkennen. Deshalb bleibt im Weiteren diese Belastung unbeachtet.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 K 03/22). Eingetragen am 11.04.2022.

Abteilung III des Grundbuchs:

Evtl. Eintragungen in Abteilung III (Grundpfandrechte, etc.) sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und werden daher nicht beachtet.

Behördliche Auskünfte:

In Bezug auf die im Gutachten erwähnten bzw. verwendeten behördlichen Auskünfte und Angaben, die z.T. telefonisch eingeholt wurden, wird keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen. Es wird bei Erwerbsinteresse empfohlen diesbezüglich von den zuständigen Behörden aktuelle verbindliche Auskünfte einzuholen, da auch zwischenzeitliche Veränderungen nicht immer ausgeschlossen werden können. Für die jeweilige Rechtsverbindlichkeit aufgeführter Gesetzestexte und Erläuterungen etc. wird keine Gewähr übernommen, da eine Rechtsberatung nicht stattfindet.

Energieausweis:

Eine Zwangsversteigerung fällt nicht unter die in § 16 der Energieeinsparverordnung (EnEV) genannten Ausstellungsanlässe Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing. Daher muß bei einer Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden.

2. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage und Verkehr

Der Grundbesitz liegt im nordwestlichen Bereich von Nordrhein-Westfalen, im Kreis Steinfurt innerhalb der Gemeinde Westerkappeln im Ortsteil Osterbeck. Westerkappeln liegt am nördlichen Rand des Tecklenburger Landes. Richtung Norden erstreckt sich das Norddeutsche Tiefland, im Süden grenzt der Teutoburger Wald an. Im Westen grenzt die Gemeinde Mettingen an, im Süden Ibbenbüren und Tecklenburg, im Osten die Gemeinde Lotte und die niedersächsische Stadt Osnabrück. Im Norden liegen die Gemeinde Neuenkirchen und die Stadt Bramsche im Landkreis Osnabrück.

Das Westerkappeler Gemeindegebiet umfaßt über den eigentlichen Ortskern hinaus eine großflächige Gemarkung mit den neun Bauernschaften Seeste, Osterbeck, Westerbeck, Metten, Düte, Sennlich, Handarpe, Hambüren und Lada. Die drei letztgenannten Bauernschaften bilden zusammen mit der Siedlung Ortfeld den Ortsteil Velpe, der im Süden der Gemeinde liegt. Die Gesamteinwohnerzahl beträgt rund 11.200 Personen.

Das Gebiet der Gemeinde Westerkappeln liegt unmittelbar an den Bundesautobahnen A 1 und A 30. Im Norden des Gemeindegebiets befindet sich der Mittellandkanal. Über die A 1 ist der Flughafen Münster-Osnabrück schnell zu erreichen. Die Tecklenburger Nordbahn führt durch den Ortskern von Westerkappeln. Diese Eisenbahnstrecke von Osnabrück nach Rheine wird für den Güterverkehr und Museumszüge benutzt. Der Regionalverkehr Münsterland betreibt zwei Regionallinien durch Westerkappeln. Eine Schnellbuslinie verbindet die Gemeinde mit Osnabrück. Die nächsten IC-Bahnhöfe sind Münster und Osnabrück. Westerkappeln verfügt über zwei größere Gewerbegebiete. Im ortsnahen Westerkappeler Gewerbegebiet Gartenkamp haben sich mittelständische Unternehmen angesiedelt, zum Teil von überregionaler Bedeutung. Im Ortsteil Velpe befindet sich ein weiteres, größeres Gewerbegebiet. Es liegt direkt an der Anschlußstelle Lotte der A 30.

In der Gemeinde gibt es Grund-, Haupt- und Realschulen sowie alle Einrichtungen der Kinderbetreuung. Westerkappeln verfügt über ein ausreichendes Einkaufsangebot sowie über alle Einrichtungen des täglichen Lebens.

Der zu bewertende Grundbesitz liegt ca. 1,4 Kilometer nordöstlich der Ortsmitte von Westerkappeln, im Außenbereich. Die Sandstraße ist im Lagebereich des zu bewertenden Grundstückes ortsüblich ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Parallel zur Straße verläuft eine Bahnlinie, die aber seit Jahren nicht mehr genutzt wird. Eine nachbarschaftliche Bebauung ist nicht vorhanden. Ein Bebauungsplan gibt es für den Grundstücksbereich nicht.

Grundstück

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geformt (siehe Kartenauszug im Anhang). Es hat eine Straßenfront von etwa 230 Meter. Der Grundbesitz ist mit einem nicht unterkellerten Zweifamilienhaus (ehemaligem Resthof) einer ehemaligen Scheune (jetzt Abstellfläche), drei Garagen und einem Abstellschuppen bebaut. Die unbebaute Gebäude- und Freifläche ist gepflastert und sonst Ziergarten. Die übrigen Flächen sind vorwiegend Acker- und Grünland.

Bodengutachten oder Aussagen über evtl. Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

3. Gebäude

Die Baubeschreibung erfolgt nach den Feststellungen der Ortsbesichtigung, den Angaben des Miteigentümers Klaus Wahlbrink und den Unterlagen aus der Bauakte. Die für die Wertermittlung erforderlichen Maße bzw. Werte wurden den Bauunterlagen entnommen. Ob die in den Bauunterlagen vorhandenen Maße und Werte mit der Örtlichkeit übereinstimmen wurde nicht kontrolliert. Es wurde lediglich eine Plausibilitätskontrolle vorgenommen. Die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft, sie wird aber unterstellt. Bei der Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen und technischen Anlagen vorausgesetzt. Beschrieben werden die vorherrschenden Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können, da die Feststellungen nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen wurden. Verdeckte bzw. unzugängliche Bauteile wurden nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweise oder auf dem Bauniveau entsprechend vergleichbarer Gebäude. Die Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Demnach wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso erfolgten keine genauen Untersuchungen bzgl. Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z.B. in Holz oder Mauerwerk) oder Rohrfraß (z.B. in Kupferleitungen). Die Bauwerke wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen. Ausreichend für die Begutachtung des Anwesens ist daher die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Grundstücksbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen. Es wird angenommen das Bauschäden und Baumängel, außer die im Gutachten berücksichtigten, nicht vorhanden sind.

Baubeschreibung

Baujahr:	ca. 2004 (Wiederaufbau).
Gründung:	Streifen- und / oder Einzelfundamente mit Sohlplatte, o.ä.
Wände:	Außen: Massivmauerwerk mit Putzverblendung. Innen: vorwiegend massives Mauerwerk.
Decken:	EG: Stahlbetondecke; DG: Holzbalkendecke.
Dach:	versetztes Satteldach mit Tonziegel.
Fußböden:	Fliesen und Parkett.
Türen:	Hauseingangstüren: aus Holz. Innentüren: aus Holz mit Holzzargen.
Fenster:	aus Holz mit Isolierverglasung.
Treppe:	Tragbolzentreppe aus Holz.

Sanitäre Einrichtung:	je Wohnung: ein Gäste-WC und ein Bad.
Heizung:	Pellet Zentralheizung mit Silo im Dachboden; Fußbodenheizung; Heizkamin im Wohnzimmer der Hauptwohnung.
Wandbe- handlung:	Kunststoff- bzw. Innenputz tlw. mit Tapete.
Decken- behandlung:	Rauhfaser mit Anstrich.
Entwässerung:	Im Anschluß an den Abwasserkanal.
Versorgung:	Strom-, Wasser- und Telefonanschluß.

Art und Ausstattung des Gebäudes

Das Wohnhaus wurde bis auf diverses, vorhandenes Altmauerwerk im Erdgeschoß neu errichtet. Das Zweifamilienhaus ist nicht unterkellert und verfügt über einen individuellen Gebäudegrundriß mit zwei abgeschlossen Wohnungen im Erdgeschoß. Die Hauptwohnung befindet sich parallel zur Straße und die Nebenwohnung hat ihren Eingang im Hofbereich. Im Dachboden ist zwar ein Schlafräum ausgebaut, aber eine Genehmigung liegt dafür nicht vor. Dieser Raum wird als Abstellraum betrachtet. Das Haus verfügt über eine mittlere Gebäude- und Technikausstattung. Die Belichtung, Besonnung und Belüftungsmöglichkeiten des Hauses sind gut. Der allgemeine bauliche Zustand des Wohnhauses ist, soweit ersichtlich, befriedigend. Es besteht ein Instandhaltungsstau. Im Sockelmauerwerk des Nebengebäudes ist an verschiedenen Stellen Feuchtigkeit vorhanden. Die Ursache ist nicht bekannt. Solche Schadensbilder zeigen sich oft an Gebäuden mit undichten wasserführenden Leitungen. An den meisten Stellen der Dachentwässerung fehlen die Fallrohre. Da diese aus Kupfer bestanden liegt der Verdacht nah, das sie entwendet wurden.

Die an der östlichen Hofgrenze aufstehende Scheune (ca. Bj 1960) besteht aus einem massiven Mauerwerk und einem Satteldach mit Dachpfannen. Der Boden ist gepflastert. Sie wird als Garage bzw. Lagerschuppen genutzt. Die bebaute Fläche beträgt etwa 10 x 15 Meter. An der linken Seite steht eine einzelne Garage (ca. 3 x 5 Meter) und an der rechten Seite eine Doppelgarage (ca. 6 x 6 Meter). Beide Gebäude sind massiv mit Pultdächern. Zwei weitere kleinere Abstellschuppen befinden sich südlich vom Wohnhaus. Der bauliche Zustand der Nebengebäude ist durchweg ausreichend. Die angrenzenden Grünland- und Ackerflächen werden von Landwirten aus der Nachbarschaft genutzt. Diese Nutzung basiert darauf das die Flächen nicht verwildern. Eine reale Pacht wird nicht vereinnahmt.

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche

(Nettoflächen nach den Bauunterlagen der Bauakte)

Wohnung 1 Erdgeschoß

Küche	=	18,76	m ²	
Wohnen	=	41,99	m ²	
Windfang	=	7,15	m ²	
WC	=	3,51	m ²	
Flur	=	22,61	m ²	
Schlafen	=	17,66	m ²	
Kind	=	24,45	m ²	
Bad	=	13,70	m ²	
HWR	=	13,80	m ²	
./. 3 % für Putz	=	-4,91	m ²	
				<u>158,72 m²</u>

Wohnung 2 Erdgeschoß

Küche	=	17,11	m ²	
WC	=	2,78	m ²	
Flur	=	4,16	m ²	
Wohnen	=	27,03	m ²	
Schlafen	=	12,58	m ²	
Bad	=	7,76	m ²	
HWR	=	6,90	m ²	
./. 3 % für Putz	=	-2,35	m ²	
				<u>75,97 m²</u>

Wohnung 1 und 2: 234,69 m²

Nutzfläche

Schuppen, Garagen, ca = 160,00 m²

Nutzfläche : 160,00 m²

4. Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, daß aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten wie marktübliche Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, daß sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflußt worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Da das zu bewertende Grundstück mit einem Zweifamilienhaus bebaut ist, wird entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt die Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktlage durchgeführt. Zur Plausibilisierung wird eine Ertragswertberechnung durchgeführt.

5. Bodenwert

Der Bodenwert kann aus dem Richtwert abgeleitet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der speziellen Lage, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgestalt, etc.) sind bei der Ermittlung des Werts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen haben die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und den Bestimmungen der DVO-BauGB für den Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Kreises Steinfurt ermittelte Bodenrichtwert liegt, in der zu bewertenden Richtwertzone, bei 70,- €/m² (für bebaute Flächen im Außenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG; für eine Fläche von 1.000 m²). Die übrige Gebäude- und Freifläche ist mit rund einem Sechstel zu berücksichtigen. Die Richtwerte für Ackerland liegen bei 8,- €/m², für Grünland bei 4,- €/m² und für Gehölz bei 1,- €/m².

Die Klassifizierung des Bodens wurde beim Katasteramt erfragt.

Klassifizierung des Bodens lt. Liegenschaftsbuch

Gemarkung: Westerkappeln; Flur 91 ; Flurstück 681

<u>Nutzung:</u>	<u>Größe:</u>	
Gebäude- und Freifläche	2.713	m ²
Ackerland	13.136	m ²
Grünland	8.093	m ²
Gehölz	499	m ²
Graben	121	m ²
Bahnnebenfläche	32	m ²
<hr/>		
Gesamtgröße:	24.594	m ²

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der Grundstücksgröße, der Grundstücksgestalt, der baulichen und sonstigen Nutzung und der vorhandenen Erschließung, etc. ergibt sich der nachfolgende Bodenwert.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²		Bodenwert
1	Gebäude- und Freifläche	1.000	70	1.713	12			ja	90.556
2	Ackerland	13.136	8					nein	105.088
3	Grünland	8.093	4					nein	32.372
4	Gehölz, Graben, Bahnen- benfläche	652	1					nein	652

Bodenwert (rentierliche Anteile) 90.556

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 138.112

BODENWERT (gesamt) 228.668

Entspricht 17% des Ertragswertes.

6. Sachwert

Die Sachwertermittlung nach den Kriterien der neuen Sachwertrichtlinie (SW-RL des BMVI - Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung- vom 05.09.2012) findet hier keine Anwendung da die Anwendung dieser Faktoren zu keinem konkreten Ergebnis führen. Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, die nicht gegeben ist. Infolgedessen wird der Sachwert nach dem bisherigen bewährten Verfahren durchgeführt, indem u.a. noch die tatsächlichen Normalherstellungskosten und keine fiktiven Kosten als Modellgröße Verwendung finden. Die Kritik an dem neuen Verfahren kursiert seit einiger Zeit aus den Reihen namhafter Sachverständiger und Gutachterausschüsse, da die Nachvollziehbarkeit dieses Verfahrens für den Laien immer schwieriger wird. Die zuletzt veröffentlichte Sachwertrichtlinie nebst der NHK 2010 (Normalherstellungskosten für das Normjahr 2010) verschärft dieses Problem noch, da diese Kostenkennziffern der Realität noch stärker entrückt sind, als bei den Vorläufermodellen (NHK 2000 u.a.). Hinzu kommt dass diese Werte bei der Beleihungswertermittlung überhaupt nicht anwendbar sind, was zu einer Schieflage der allgemein gültigen Bewertungskriterien führt. Durch eigene und zugängliche aktuelle Kaufpreissammlungen sind die dadurch abgeleiteten Korrekturfaktoren um ein Vielfaches realer als die derzeitigen der Gutachterausschüsse. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters und von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miteinfaßt werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks. Zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfaßt werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Prozentsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits berücksichtigt wurde. Sonstige bisher noch nicht erfaßte, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Die Kosten für Instandsetzungen wurden überschlägig für die Wertermittlung kalkuliert. Für eine präzise Kostenermittlung ist eine detaillierte Gebäudeanalyse mit anschließender Ausschreibung der einzelnen Gewerke erforderlich.

Für die Bestimmung der Bauwerte sind unter Berücksichtigung der Tabellen aus dem Fachbuch von Rössler/Langner/Simon/Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand" die den Gebäudetypen entsprechenden Normalherstellungswerte je €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche anzusetzen. Diese Faktoren werden stets durch eigene aktualisierte Herstellungswerte gestützt. Die Ermittlung des Herstellungswertes über 1913-er Werte erfolgt ausschließlich deshalb, da die Baupreise stetig durch die Veröffentlichung der Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes ergänzt werden und somit immer marktaktuell sind. Die Alterswertminderung wird nicht linear nach den Kriterien der ImmoWertV 2010 durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen bestätigten Basiswerte und Berechnungsfaktoren, etc., die auf der Wertminderung nach Ross basieren, wird es auch mit dieser Variante durchgeführt. Der Baupreisindex (1913 = 100) auf der Basis Mai 2022 = 20,947 ist auch für den Bewertungsstichtag August 2022 maßgebend.

Sachwert

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk EUR	
			Jahre		m ² Wfl.	EUR	%BNK	Ansatz	%		
A	Zweifamilienhaus	Alle	2004	80	62	235	1.250	12,0	Ross	13,8	283.598
B	Nebengebäude	Alle	1960	70	8	160	350	12,0	Ross	83,5	10.349

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	293.947
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 14.697
+ Besondere Bauteile Zeitwert: Kaminofen, Markisen, etc.	5.500
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	314.144
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	228.668
Vorläufiger Sachwert	542.812
x Sachwertfaktor	1,000 0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	542.812
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden für Instandsetzungen, geschätzt, 6 % Zeitwert der baulichen Anlagen	15.747
Sachwert (ungerundet)	527.065
SACHWERT (gerundet)	527.000

7. Ertragswert

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. bei reinen Mietwohngrundstücken). Daher wird dieses Verfahren zur Plausibilisierung des Marktwertes angewendet.

Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktkonforme Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen; Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichenden Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Zur Ermittlung ortsüblicher Mieten werden u.a. Mietpreisspiegel berücksichtigt. In diesen werden i.d.R. die Nettomonatsmieten in €/m² Wohnfläche der zurückliegenden vier Jahre im Durchschnitt ermittelt. Es wird unterschieden zwischen Lage, Wohnungsgröße, Fertigstellung und Ausstattung. Die Mietpreisspiegel finden jedoch fast ausschließlich im Mietwohnungsbau Anwendung und sind für die Ermittlung der Mieten bei Ein- bis Zweifamilienhäusern wenig hilfreich, da sich hier die Mietpreise marktüblich mehr en bloc und weniger per m² Wohnfläche bilden. Nach den Angaben des Miteigentümers erzielen das Wohnhaus und die Nebengebäude derzeit keine Mieteinnahmen.

In Westerkappeln erzielen vergleichbare Zweifamilienhäuser je nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr, etc. marktübliche Mieteinnahmen zwischen ca. 6,00 und rd. 7,00 €/m²/Monat. Bei der zu bewertenden Immobilie scheint der Mittelwert als angemessen berücksichtigt. Ein mängelfreies und gesundes Wohnen wird dabei allerdings unterstellt. Die Nebengebäude werden passend berücksichtigt.

In Anlehnung an die Marktmieten in der Region und unter der Berücksichtigung von möglichen abweichenden Faktoren ist der nachfolgend aufgeführte Rohertrag zu berücksichtigen.

Rohertrag

Nutzung											
		In Gebäude		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m ²)		RoE	Bodenvz.
		Nutzung / Beschreibung						Jahre	%		
w	A	Wohnen / Zweifamilienhaus	62	3,50	2	235		6,50	18.330	2.739	
w	B	Stellplatz / Nebengebäude	8	3,50	4	160		1,50	2.880	430	
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 55	Ø 3,50	Σ 2	Σ 395			Σ 21.210	Σ 3.169	

Vom Rohertrag müssen die laufenden Bewirtschaftungskosten bestritten werden. Das sind: Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis. Die Abschreibung wird im Vervielfältiger erfaßt, mit dem der Gebäudereinertrag kapitalisiert wird. Betriebskosten sind nur einzusetzen, sofern sie nicht durch andere Umlagen, die vom Aufwand und Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibende Reinertrag ist als Verzinsung des Ertragswertes des Grundstücks (Boden und Gebäude) anzusehen. Da der Grund und Boden die Voraussetzung für die Errichtung von Gebäuden ist, muß die Verzinsung des Bodenwertes ebenfalls aus den Mieteinnahmen gedeckt werden. Um den Wert des Gebäudes zu erhalten, wird die Verzinsung des Bodenwertes vom Gesamtertrag abgezogen. Der Anteil des Gebäudes am Reinertrag wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinses kapitalisiert. Die Restnutzungsdauer ist die wirtschaftliche Nut-

zungsdauer, die bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung des Bauwerks noch erwartet werden kann, wobei besonders die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit zu beachten sind. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses ist mit 80 Jahren zu berücksichtigen. Der regionale Gutachterausschuß hat für Ein- und Zweifamilienhäuser keine verlässlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt. Benachbarte und überregionale Gutachterausschüsse die dafür einen verwendbaren Wert ermittelt haben, kommen auf Werte die zwischen 2,0 bis 4,0 % liegen. Entsprechend den lagebezogenen Kriterien ist bei der zu bewertenden Immobilie der Liegenschaftszins mit 3,5 % zu berücksichtigen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß WertR 06 wie folgt in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE
			(/Stk.)		(/Stk.)			(/Stk.)		
w	A	Wohnen / Zweifamilienhaus	9,50	0,76	200	2,2	2,0			16,4
w	B	Stellplatz / Nebengebäude	11,50	3,29	50	6,9	2,0			72,8

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ertragswertberechnung

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	21.210
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	24,0% 5.097
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	16.113
- Bodenwertverzinsungsbetrag	3.169
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	12.944
x durchschnittlicher Barwertfaktor	24,69
Ertragswert der baulichen Anlagen	319.606
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	319.606
+ Bodenwert	228.668
Vorläufiger Ertragswert	548.274
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)	15.747
Ertragswert (ungerundet)	532.527
ERTRAGSWERT (gerundet)	533.000

8. Verkehrswertableitung über den Sachwert

Der Sachwert einer Immobilie ist im Regelfall nicht identisch mit dem Marktwert (Verkehrswert im Sinne § 194 Baugesetzbuch). Soll der Verkehrswert über das Sachwertverfahren abgeleitet werden, ist gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung der Sachwert an die Marktlage anzupassen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den Bereich des Regierungsbezirkes Münster haben durch Marktbeobachtungen festgestellt, daß bebaute Grundstücke auf dem Immobilienmarkt im allgemeinen nicht den Kaufpreis erzielen, der dem Sachwert (Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungskosten einschl. Bodenwert) entspricht. Um bei Ein- bis Zweifamilienhäusern Aussagen über diese Abweichungen machen zu können, wurden Stichproben von mehreren hundert vollständig ausgewerteten Kaufverträgen bezüglich des Verhältnisses Kaufpreis / Sachwert einer eingehenden Untersuchung unterzogen. Hierdurch kann im konkreten Bewertungsfall eine Anpassung an das Marktverhalten herbeigeführt werden.

Die Berechnung der Sachwerte der einzelnen Objekte und die Gegenüberstellung der Kaufpreise zu den Sachwerten ergaben, daß der Abschlag in erster Linie mit der Höhe des Sachwertes ansteigt. Als weitere Einflußgrößen auf das Verhältnis wurden u.a. das Baujahr und die Lage des Wohnhauses nachgewiesen.

Als Ergebnis wurde eine Funktion für das Verhältnis Kaufpreis / Sachwert ermittelt, die einen Faktor errechnet, der mit dem Sachwert multipliziert den Verkehrswert ergibt, bzw. sich daraus ein Abschlag vom Sachwert herleiten läßt. In Anlehnung an diese Ergebnisse sowie regionale, eigene bankbezogene Vergleichswerte und unter Berücksichtigung der Besonderheiten der zu bewertenden Immobilie inkludiert der regionalen Marktgepflogenheiten ist ein Zuschlag / Abschlag von +/- 0 % zu berücksichtigen.

Ausgehend von dem oben ermittelten Sachwert ergibt sich hier ein **Verkehrswert** von

<u>Sachwertkorrektur</u>			
542.812 €	-	0%	= 542.812 €
./.. Kosten für Instandsetzung, etc.			<u>15.747 €</u>
			527.065 €
Verkehrswert:		(gerundet)	527.000 €

9. Verkehrswert

Wie unter 4. dargestellt, wird nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale sowie Beachtung aller bekannten Umstände schätze ich daher den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Westerkappeln, Flur 91, Flurstück 681

Sandstraße 6 in 49492 Westerkappeln

zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2022 auf

527.000,- €

(in Worten: - fünfhundertsiebenundzwanzigtausend - Euro).

Lingen, den 25.08.2021

G. Quittek
Bausachverständiger

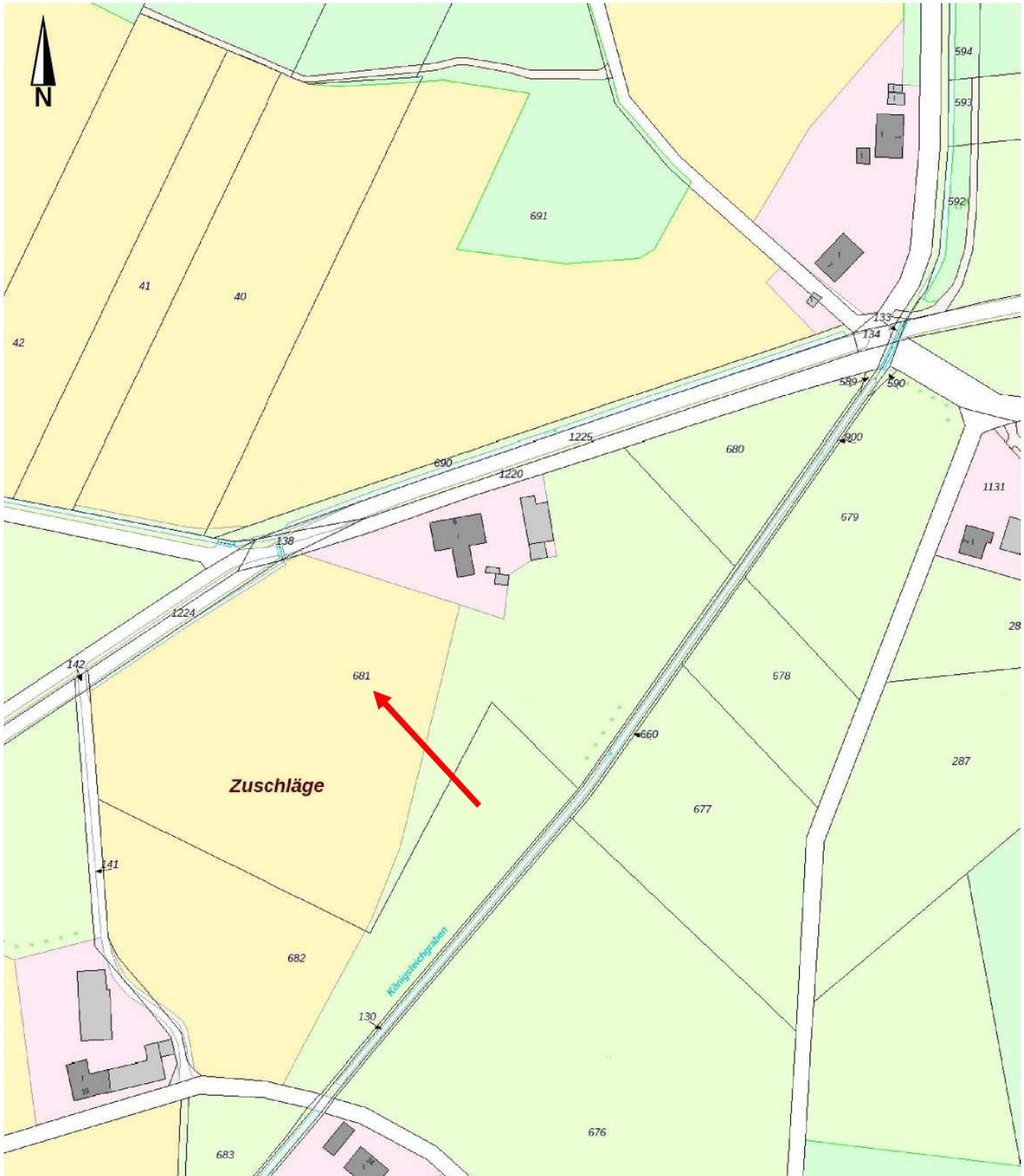
Das Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Das im Anhang beigefügte Karten- und Bildmaterial bildet den ergänzenden Teil dieses Verkehrswertgutachtens.

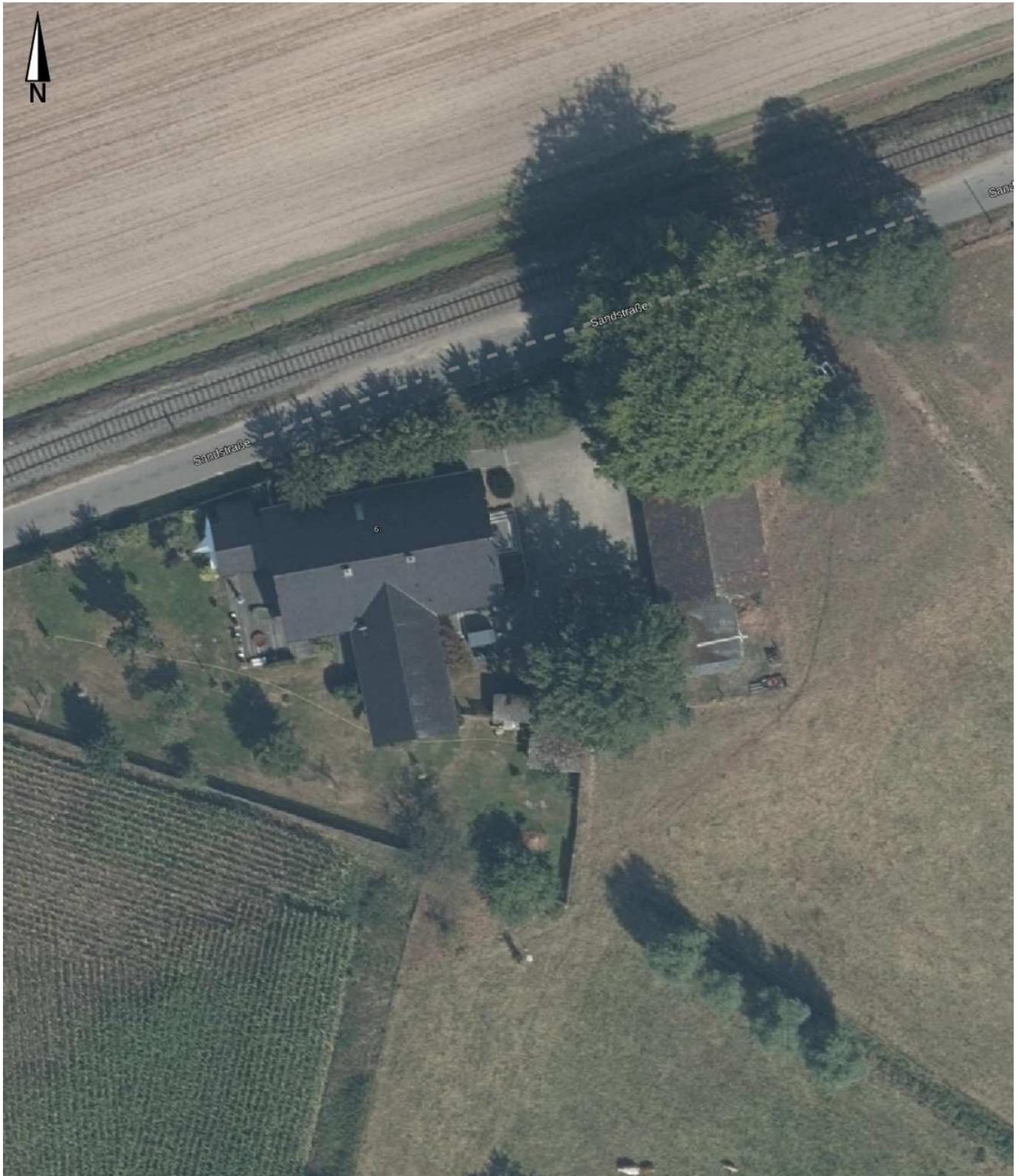
Ortsplanausschnitt



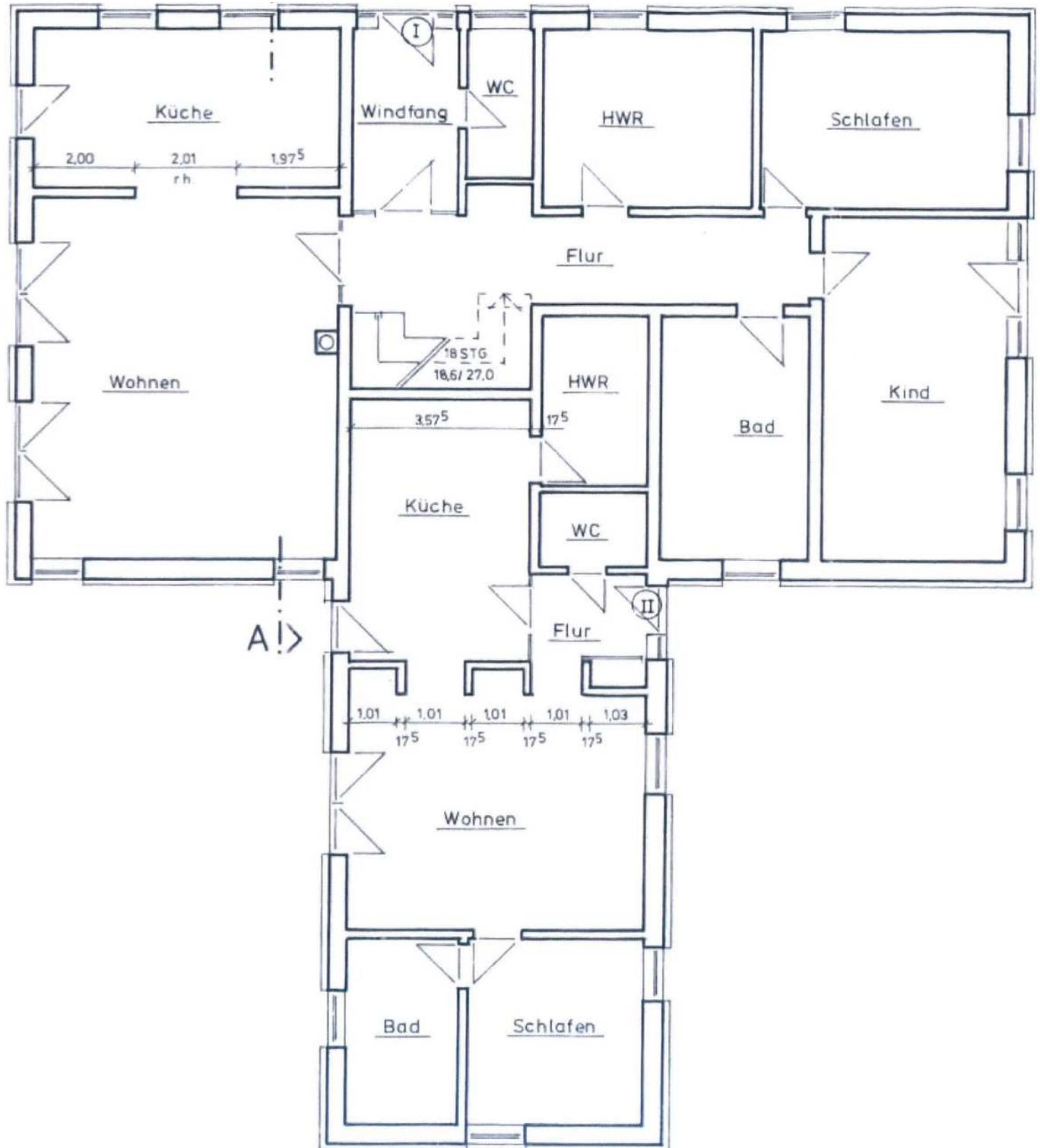
Katasterplanausschnitt



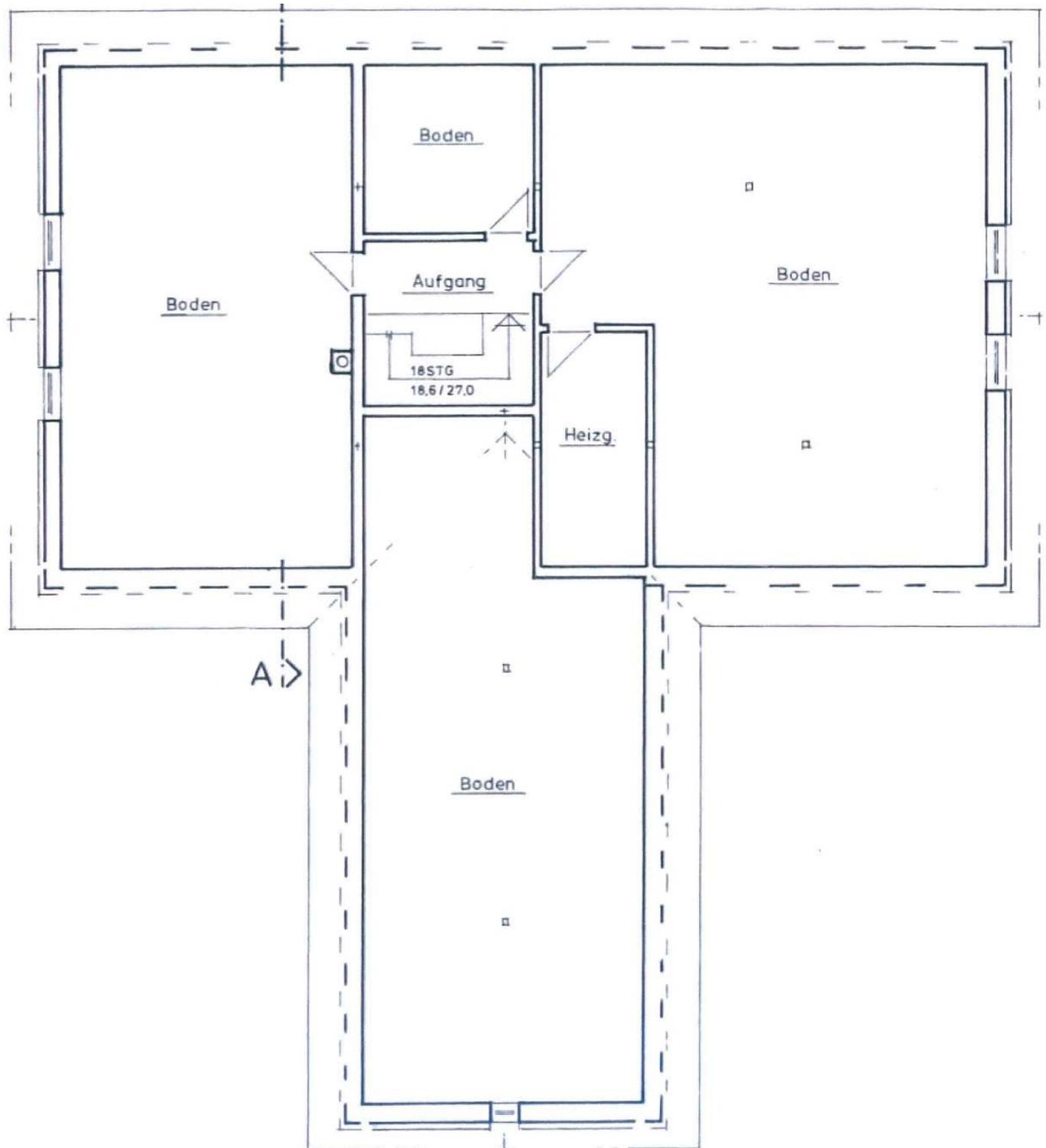
Luftbild



Grundriß Erdgeschoß
 (stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein)



Grundriß Dachgeschoß
(stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein)





Grundstücksansicht aus Osten



Grundstücksansicht aus Osten



Grundstücksansicht aus Südwesten



Grundstücksansicht aus Westen



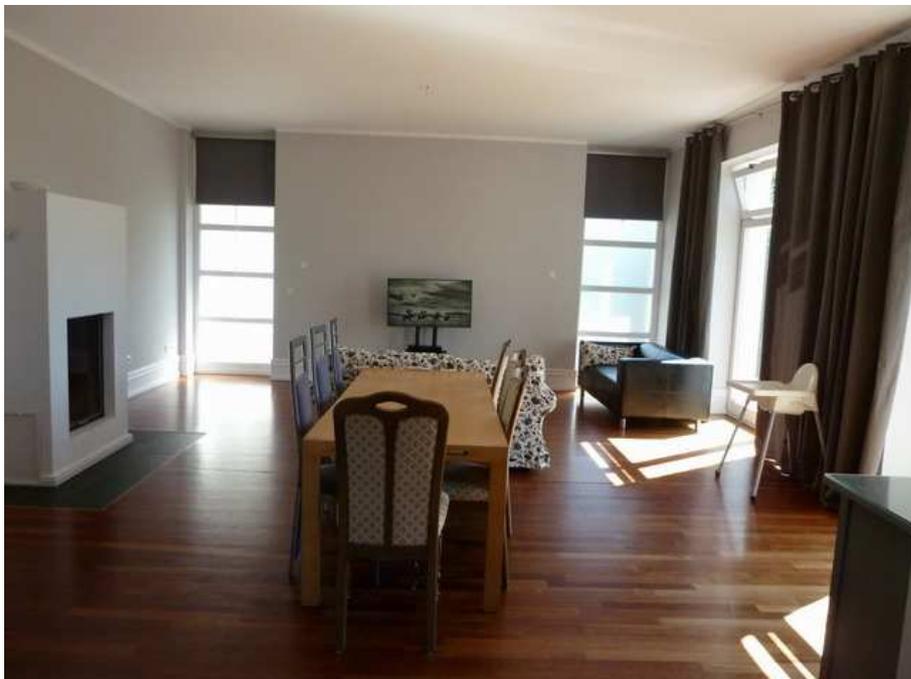
Grundstücksansicht aus Nordosten



Sandstraße mit Bahnlinie



Scheune mit Garagen



Esszimmer W 1



Küche W 1



Diele W 1



Gäste-WC W 1



Flur W 1



Hausanschlüsse



Bad W 1



Zimmer im DG W 1



Zentralheizung im DG



Küche W 2



Gäste-WC W 2



Bad W 2



Feuchtigkeit im Sockelmauerwerk W 2



Feuchtigkeit im Sockelmauerwerk / Schlafzimmer W 2



Wohnzimmer W 2



Hauswirtschaftsraum W 2



Eingang W 2



Füllstutzen für das Pellet-Silo



Doppelgarage



Scheunen Lager



Scheunen Lager