

**Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt**

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96

Internet <http://www.p-roos.de>

E-Mail: [info@p-roos.de](mailto:info@p-roos.de)

**GUTACHTEN  
2023-216**

**Geschäftsnummer: 006 K 006/23**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des Wohnungseigentums, bestehend aus:

**95,16/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 49525 Lengerich, Moosweg 10 (ehem. Karl-Wagenfeld-Straße), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Mitte, Nr. 3 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum und Garage Nr. 3 des Aufteilungsplanes.



Wohnung Nr. 3,  
Erdgeschoss Mitte

Zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2024 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert**

mit

**139.000,00 €**

(in Worten: Einhundertneununddreißigtausend Euro)

ermittelt.

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

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht.....	3
2.	Abkürzungsverzeichnis .....	4
3.	Allgemeine Angaben.....	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung .....	9
4.1.	Makrolage .....	9
4.2.	Mikrolage .....	11
4.3.	Topographie.....	12
4.4.	Erschließung .....	12
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten .....	13
5.	Gebäudebeschreibung .....	15
5.1.	Mehrfamilienhaus - Wohnung Nr. 3, EG Mitte .....	15
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung .....	15
5.1.2.	Grundrissgestaltung.....	16
5.1.3.	Gebäudekonstruktion.....	19
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
5.1.5.	Außenanlagen.....	20
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	20
5.1.7.	Gebäudezustand.....	21
5.1.8.	Wohnflächenberechnung.....	22
5.2.	Garage .....	22
6.	Beurteilung und Analyse .....	23
7.	Verkehrswertermittlung .....	24
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	24
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV .....	24
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV .....	25
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV .....	25
7.2.	Bodenwertermittlung .....	26
7.2.1.	Methodik .....	26
7.2.2.	Bodenwertberechnung.....	27
7.3.	Vergleichswertermittlung .....	28
7.3.1.	Methodik .....	28
7.3.2.	Vergleichswertberechnung .....	30
7.3.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	31
7.4.	Plausibilisierung - Ertragswertermittlung .....	33
7.4.1.	Methodik .....	33
7.4.2.	Erläuterungen und Einflussfaktoren.....	33
7.4.3.	Marktüblich erzielbare Mieten.....	37
7.4.4.	Ertragswertberechnung .....	38
7.4.4.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	39
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	40
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	42

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

## 1. Übersicht

Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte mit Kellerraum und Garage Nr. 3
Grundstücksgröße:	1.174 m <sup>2</sup> , anteilig (95,16/1.000): 111,72 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	rd. 61,00 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag (WEST):	13.02.2024
Qualitätstichtag:	13.02.2024
Ortsbesichtigung:	13.02.2024
Wohnhaus:	
Baujahr:	ca. 1990
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	46 Jahre
Garage:	
Baujahr:	ca. 1990
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	26 Jahre
Bodenwertanteil:	21.000,00 €
Vergleichswert:	139.000,00 €
Ertragswert:	117.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>139.000,00 €</b>
verkehrswertbezogener m <sup>2</sup> -Preis/Wohnfläche	2.279,00 €/m <sup>2</sup>
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Lengerich Blatt 5245:	Lfd.-Nr. 1+2: Wegerecht Lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

## 2. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Berechnungsverordnung
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ff.	fortfolgende
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwert- ermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
S.	Seite
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

### 3. Allgemeine Angaben

#### 3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und 9 Garagen
	Hier ist die Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss Mitte, mit Kellerraum und Garage Nr. 3 zu bewerten
Grundbuch	Wohnungsgrundbuch von Lengerich Blatt 5245 (Abdruck vom 06.09.2023)
Katasterbezeichnung	95,16/1.000 Anteil an: Gemarkung Lengerich, Flur 106, Flurstück 375, 376, Gebäude- und Freifläche, Moosweg 10, 12, Größe: 1.174 m <sup>2</sup>

**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**



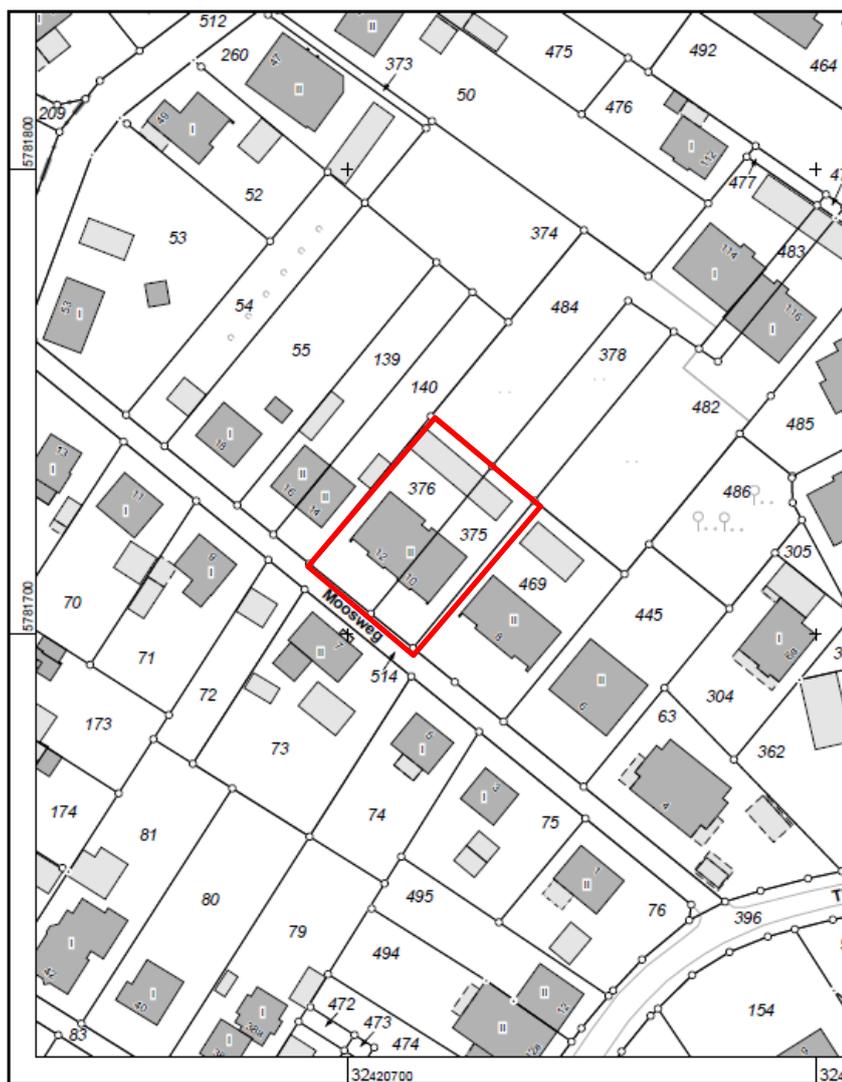
Kreis Steinfurt  
Katasteramt

Flurstück: 375 u.a.  
Flur: 106  
Gemarkung: Lengerich  
Moosweg 10 u.a., Lengerich

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 10.01.2024



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOBermKats NRW zulässig. Zuwendungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

### 3.2. Angaben zum Auftraggeber

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Tecklenburg Gerichtsweg 1 49545 Tecklenburg Zuständige Rechtspflegerin: Frau Schwindeler
<b>Auftrag vom</b>	11.12.2023

### 3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachten- erstellung</b>	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 11.12.2023 soll unter dem Geschäftszeichen 006 K 006/23 in dem Zwangsversteigerungsverfahren ein Gutachten gemäß § 74 a ZVG eines Sachverständigen über den Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	13.02.2024 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
<b>Qualitätsstichtag</b>	13.02.2024 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  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 maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
<b>Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss</b>	13.02.2024 03.04.2024
<b>Umfang der Besichtigung</b>	Das Gebäude konnte von außen und zum Teil von innen (Treppenhaus und die Gemeinschaftsräume des Kellergeschosses). Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da die Schuldnerin den Zutritt trotz schriftlicher Einladung zum Ortsbesichtigungstermin nicht gewährt hat. Eine Mieterin einer weiteren Wohnung im Objekt hat den Zutritt zum Treppenhaus und Kellergeschoss gewährt.
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben aufgeführt.
<b>Wertdefinition</b>	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

#### § 74a Abs. 5 ZVG

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluß über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

#### **Wertermittlungs-Grundlagen**

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 10.01.2024
- Fachliteratur:
  - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
  - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
  - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
  - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
  - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 8. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag + 9. Auflage 2022
  - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
  - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
  - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Mietspiegel der Stadt Lengerich
- Örtliche Feststellung am 13.02.2024
- Wohnflächenberechnung

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswert/Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

### **Urheberrechtsschutz**

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

### **Rechte an Karten und Kartenausschnitten**

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

### **Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers**

Der Unterzeichner wurde am 11.12.2023 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des vorgenannten Objektes zu erstellen und die erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulastenauskunft, Erschließungsbeiträge, Bergschäden, Altlasten und Wohnungsbindungen einzuholen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- Verkehrs- und Geschäftslage
- ob eine Zuwegung oder Beeinträchtigung Dritter vorhanden ist,
- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen
- über den baulichen Zustand des Gebäudes und evtl. anstehende Reparaturen
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),
- ob Verdacht auf Hausschwamm oder Vergleichbares besteht,

Diese Zusatzangaben werden zum Teil im Gutachten beantwortet bzw. aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Makrolage

<b>Bundesland</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>Landkreis</b>	Steinfurt
<b>Ort<sup>1</sup></b>	Lengerich mit seinen ca. 23.000 (Stand: 31.12.2022) Einwohnern, ist eine Mittelstadt in der Region Tecklenburger Land (Kreis Steinfurt), im nördlichen Teil des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die Stadt liegt zwischen Münster und Osnabrück, am Südhang des Teutoburger Waldes und gliedert sich durch die Stadtteile: Antrup, Aldrup, Exterheide, Hohne, Intrup, Niederlengerich, Niedemark, Ringel, Schollbruch, Settel, Stadtfeldmark und Wechte. Die unmittelbaren Nachbargemeinden von Lengerich sind Tecklenburg, Hagen am Teutoburger Wald, Lienen und Ladbergen.

<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur<sup>2</sup></b>	<p>Bildung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 Kindertagesstätten und -gärten in den Ortsteilen von Lengerich</li> <li>• 4 Grundschulen in den Ortsteilen Hohne, Intrup, Stadt Lengerich, Stadtfeldmark</li> <li>• 2 Realschulen: Dietrich-Bonhoeffer und Friedrich-von-Bodelschwingh</li> <li>• Gesamtschule Lengerich/Tecklenburg mit 2 Schulstandorten in den jeweiligen Orten</li> <li>• Hannah-Arendt Gymnasium</li> <li>• Michael-Ende Schule (Förderschule des Kreises Steinfurt)</li> <li>• Schule in der Widum (Förderschule des Kirchenkreises Tecklenburg)</li> <li>• Musikschule Tecklenburger Land</li> <li>• Volkshochschule</li> </ul>
---	---

#### Kultureinrichtungen:

- Alter Eisenbahntunnel
- Altes Rathaus & Rathausplatz
- Canyon
- Der Zwischenfall (Brunnen)
- Ev. Stadtkirche
- Friedensreiter
- Gempthalle & Gempt-Turm
- Generationenpark
- Gut Erpenbeck
- Haus Vortlage
- Heimathaus
- Hortensia Garden
- Kontor
- Megalithgrab
- Römer
- Skulpturenpark
- Wanderhütte auf dem Lengericher Berg
- Wapakonetaplatz & Dyckerhoffbrunnen
- Westfälisches Feldbahnmuseum
- Geführte Stadtrundgänge
- Hörerlebnisse in Lengerich

<sup>1</sup> Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de) – Ortseingabe: Lengerich

<sup>2</sup> Quelle: [www.lengerich.de](http://www.lengerich.de) - Familien und Bildung sowie Freizeit und Tourismus

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

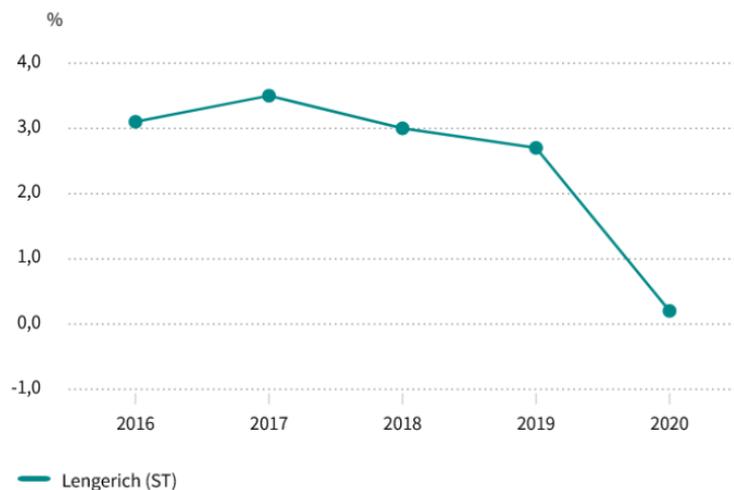
- Esel-Trekking
- Dampflokfahrten mit dem Teuto-Express
- zahlreiche Wander- und Radwanderwege
- zahlreiche Märkte und Veranstaltungen

### Überregionale Verkehrsanbindung

- Bundesautobahnen A 1 mit Anschluss Lengerich
- Autobahnanschlüsse an die A 30 und A 33
- Bahnlinie Hamburg – Köln mit Bahnhof Lengerich
- Flughafen Münster - Osnabrück International Airport
- Anschlusshafen an den Dortmund-Ems-Kanal, Ladbergen

### Demografische Entwicklung<sup>3</sup>

#### Lengerich (ST) | Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre ⓘ



### Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen<sup>4</sup>

#### „IHK-Wirtschaftsklima

Die erhoffte konjunkturelle Wende ist bislang ausgeblieben. Die Abkühlung dürfte sich über den Herbst weiter fortsetzen – die Talsohle scheint noch nicht erreicht. Der nur allmählich abklingende starke Preisauftrieb und die ausgeprägte Nachfrageschwäche prägen die wirtschaftliche Situation. Auch wegen großer Unsicherheiten ist die Stimmung in der nord-westfälischen Wirtschaft ausgesprochen düster. Der Konjunkturklimaindikator ist gegenüber dem Frühjahr eingebrochen.

#### Geschäftslage

Die Geschäfte laufen deutlich schlechter als im Frühjahr dieses Jahres. Besonders angeschlagen zeigt sich die Industriekonjunktur. In weiten Teilen des Handels ist die anhaltende Konsumflaute spürbar. Auch im Dienstleistungssektor ging es weiter bergab.

#### Geschäftsaussichten

Noch ist kein Ende der wirtschaftlichen Schwächephase in Sicht: Ein steigender Anteil von Unternehmen rechnet mit einer weiteren konjunkturellen Eintrübung in den kommenden Monaten. Von Entlastung keine Spur - viele regelmäßig abgefragte Abwärtsrisiken haben an Gewicht gewonnen.“

<sup>3</sup> Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/lengerich>

<sup>4</sup> Quelle: Konjunkturbericht Herbst 2023 der IHK Nord Westfalen

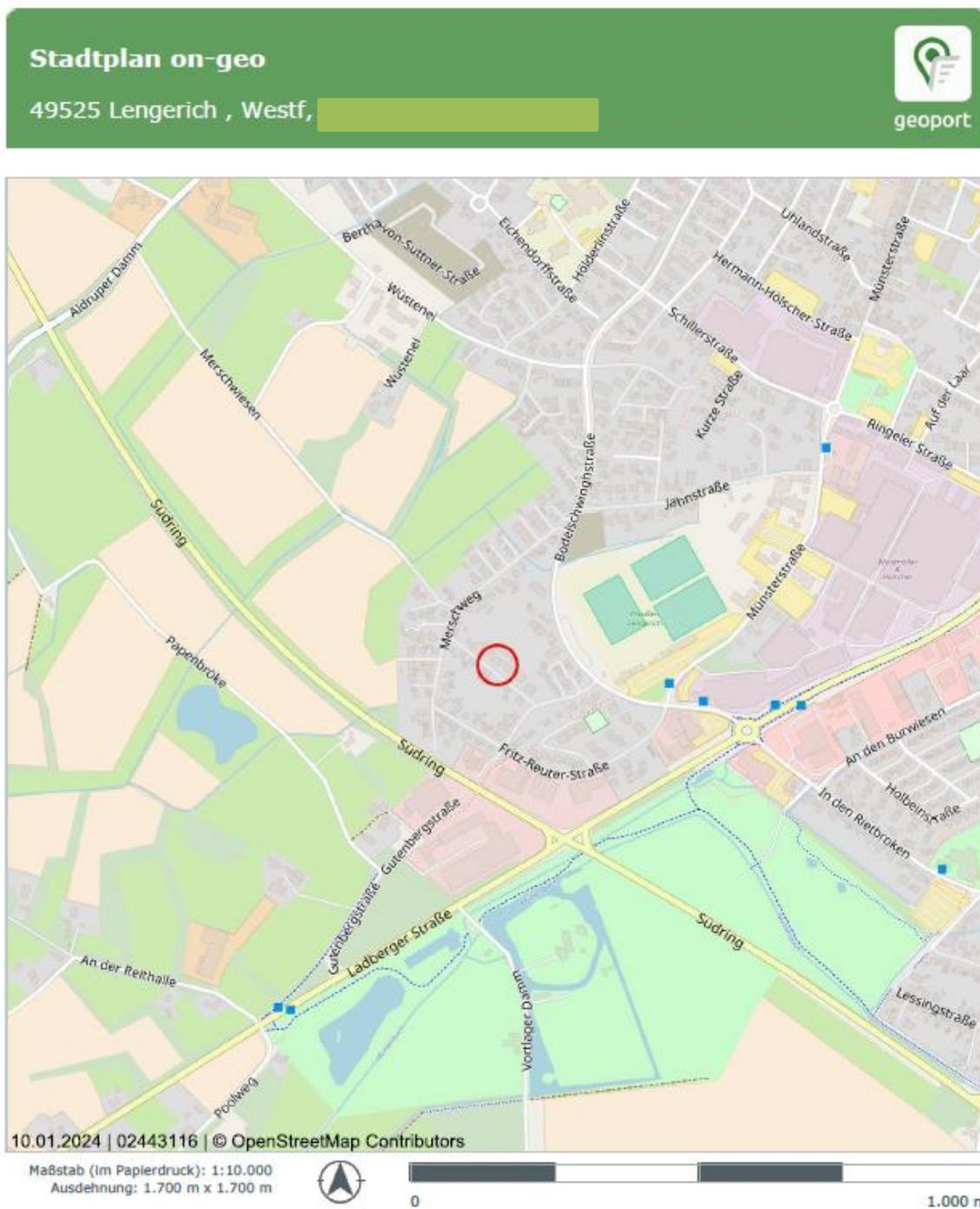
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

#### Der Grundstücksmarkt in Kürze<sup>5</sup> Eigentumswohnungen – Weiterverkauf (30–120 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

241 geeignete Kaufverträge	- 4,4 %	➔
169.105 Euro Ø Kaufpreis	+ 10,5 %	➔
2.216 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	+ 8,8 %	➔

## 4.2. Mikrolage

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



<sup>5</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

<b>Regionale Lage</b>	Das zu bewertende Objekt befindet sich im westlichen Randbereich von Lengerich, ca. 1 km Luftlinie südwestlich des Zentrums von Lengerich. Die Grenze zum Bundesland Niedersachsen verläuft in ca. 5 km Luftlinie, in östlicher Richtung.  Die Bushaltestelle „Stadion“ der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 350 m fußläufiger Entfernung, südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Hier verkehren die Buslinien 141, R51 und T40.  Der Bahnhof Lengerich befindet sich ca. 3 km (mit dem PKW) östlich des Bewertungsgrundstücks.
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad, Bus oder PKW zu erreichen.
<b>Art der Bebauung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Wohnlage</b>	als Wohnlage geeignet
<b>Immissionen</b>	Dem Sachverständigen sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen. In ca. 160 m Luftlinie, in nordöstlicher Richtung, befindet sich der Fußballverein SC Preussen 06 Lengerich mit seinem Fußballplatz. Hier kann es bei Fußballspielen zu Lärmbelästigungen kommen.

### 4.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	nahezu eben
<b>Straßenfront</b>	ca. 27,00 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 39,00 m
<b>Grundstücksgröße</b>	1.174 m <sup>2</sup> , davon 95,16/1.000 Anteil: 111,72 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksform</b>	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück
<b>Höhenlage zur Straße</b>	Straßenniveau

### 4.4. Erschließung

<b>Straßenart</b>	öffentliche Straße
<b>Straßenausbau</b>	befestigt
<b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b>	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
<b>Grenzverhältnisse</b>	Grenzbebauung durch die Garage Nr. 1 an Flurstück 140. Die Nachbargarage (Flurstück 140) wurde an die Grundstücksgrenze zum Bewertungsflurstück 376 errichtet.  Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

### **Baugrund, Grundwasser**

Lt. Onlineabfrage am 02.04.2024, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb<sup>6</sup>, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden:

#### „Karstgebiet

In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 02.04.2024, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)<sup>7</sup>.

Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.

## **4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten**

### **Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen**

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Lengerich Blatt 5245 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

### **Grundbuchlich gesicherte Belastungen**

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Lengerich Blatt 5245 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1: - betrifft Flurstück 375 - Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lengerich Flur 106 Nr. 377 (z.Zt. eingetragen im Grundbuch von Lengerich Blatt 4053). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Mai 1990 eingetragen in Lengerich Blatt 5205 im gleichen Range mit der Last Abteilung II Nr. 2 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Lengerich Blatt 5243, 5244, 5246- 5251) übertragen am 09. Juli 1990.

Lfd.-Nr. 2: - betrifft Flurstück 375 - Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lengerich Flur 106 Nr. 378 (z.Zt. eingetragen im Grundbuch von Lengerich Blatt 1775). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. Mai 1990 eingetragen in Lengerich Blatt 5205 im gleichen Range mit der Last Abteilung II Nr. 1 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Lengerich Blatt 5243, 5244, 5246- 5251) übertragen am 09. Juli 1990.

Lfd.-Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg 6 K 6/23). Eingetragen am 06.09.2023

### **Anmerkung**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

<sup>6</sup> Quelle: www.gdu.nrw.de

<sup>7</sup> Quelle: www.uvo.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

<b>Wohnungsbindung</b>	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Wohnraumförderung, Frau Klausmeyer vom 03.04.2024, besteht keine Wohnungsbindung nach dem WFNG NRW.
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...)“
<b>Altlastenverzeichnis</b>	Der Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt - Frau Veltmann, teilte am 04.01.2024 Folgendes mit: „das genannte Grundstück ist nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“
<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis</b>	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Leimkühler vom 10.01.2024, besteht keine Baulasteintragung.
<b>Umliegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	Die Stadt Lengerich, FD Bauen, Planen, Umwelt, Frau Brüning, teilte am 16.01.2024 mit, dass das Grundstück Moosweg 10, Gemarkung Lengerich, Flur 106, Flurstück 375 und 376 an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist. Erschließungskostenbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB (Bescheid aus dem Jahr 1984) sowie Kanalanschlussbeiträge wurden beglichen. In dem Finanzplanungszeitraum von 5 Jahren sind keine Baumaßnahmen geplant, die eine Erhebung weiterer Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG zur Folge haben. Darüber hinaus können zur Zeit noch keine Angaben gemacht werden.
<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b>	Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
<b>Baugenehmigung</b>	Die Baugenehmigung Nr. 63-240.131.90 v. 04.07.1990 „Errichtung eines Mehrfamilienhauses (9 WE) mit Garagen (9 EP)“ lag dem Sachverständigen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

## 5. Gebäudebeschreibung

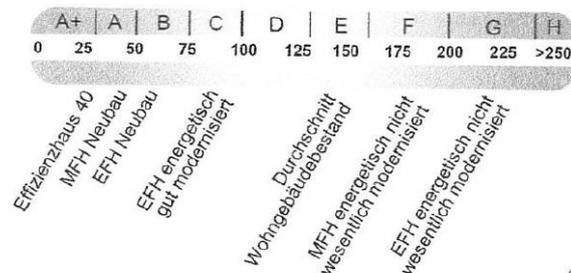
### 5.1. Mehrfamilienhaus - Wohnung Nr. 3, EG Mitte

#### 5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	unterkellertes II-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten, das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Spitzboden ist nicht ausgebaut
<b>Nutzung</b>	wohnbauliche Nutzung
<b>Baujahr</b>	ca. 1990
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre <sup>8</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	46 Jahre
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Eine Beschreibung der energetischen Eigenschaften erfolgt allein auf der Grundlage des Energieausweises vom 17.10.2017, gültig bis zum 17.10.2027.

Energieverbrauchsklasse D  
 Energieverbrauch:  
 Endenergieverbrauch<sup>9</sup>: 111 kWh/(m<sup>2</sup>•a)  
 Primärenergieverbrauch<sup>10</sup>: 122 kWh/(m<sup>2</sup>•a)

#### Vergleichswerte Endenergie



<sup>8</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt berücksichtigt für Objekte dieser Art eine 80jährige Gesamtnutzungsdauer. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, legt der Sachverständige ebenfalls eine 80jährige Gesamtnutzungsdauer zu Grunde.

<sup>9</sup> Erläuterung: Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder aufgrund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Falle längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

<sup>10</sup> Erläuterung: Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

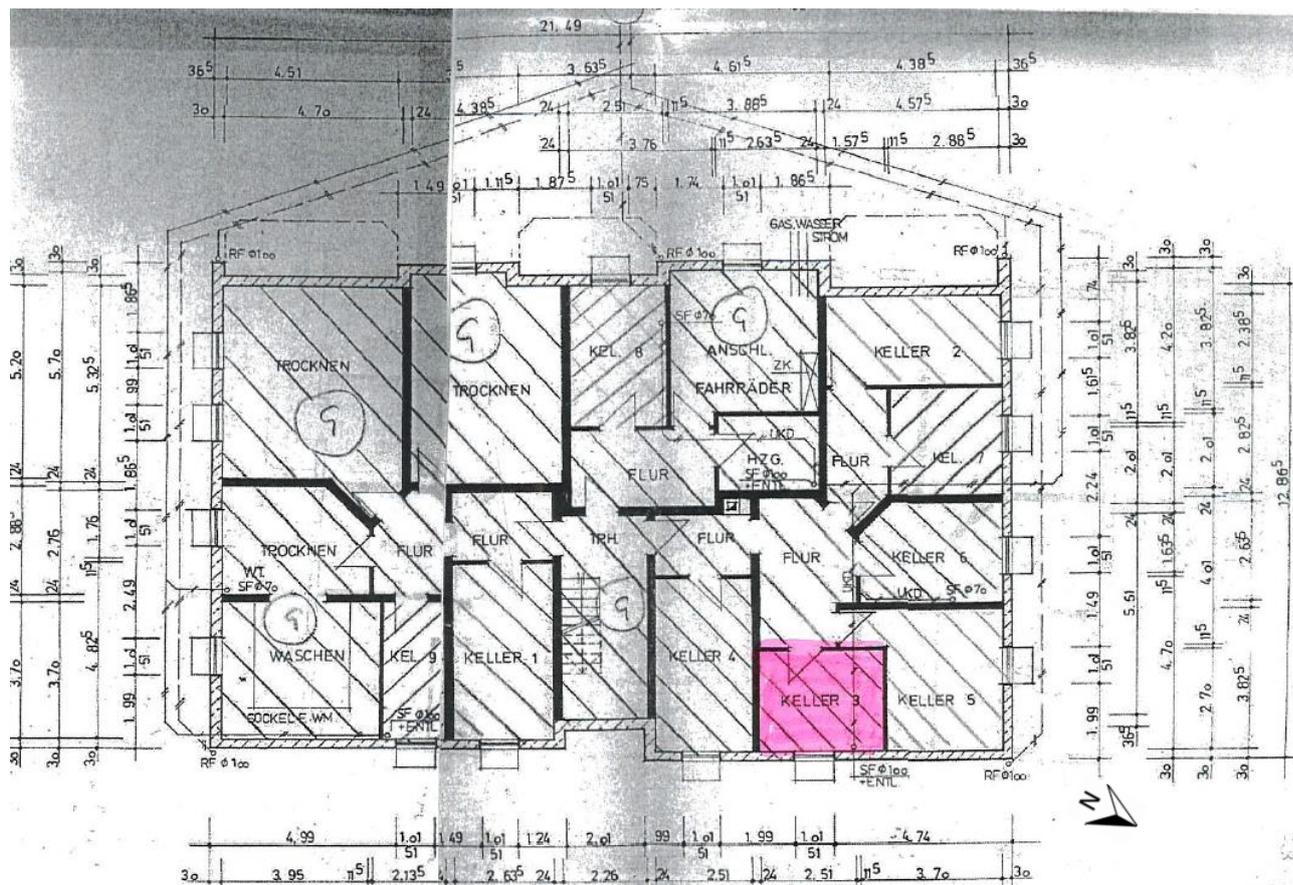
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

### 5.1.2. Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Zeichnung von 1990



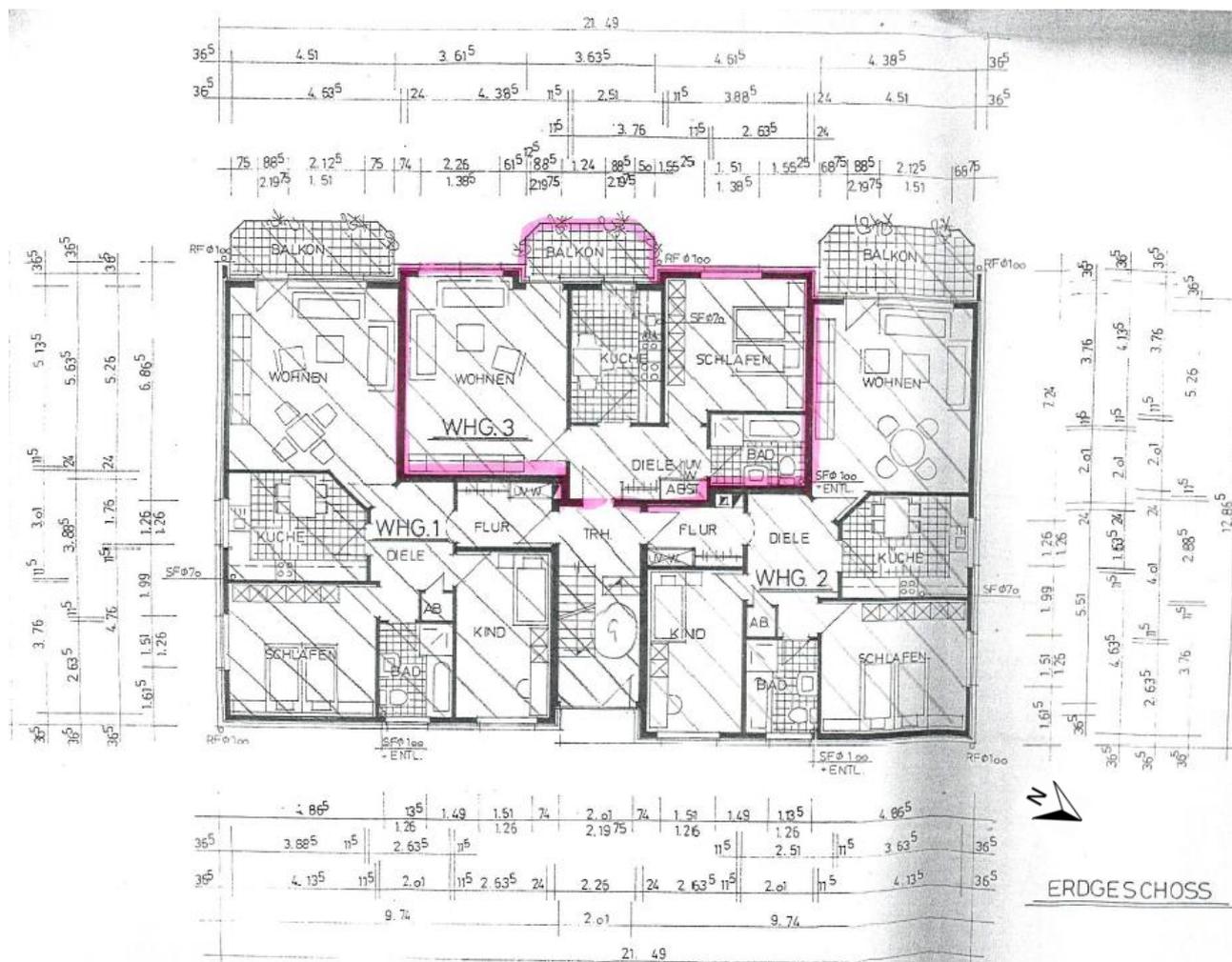
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

**Erdgeschoss**

Zeichnung von 1990

Folgende Räume sind lt. Grundrisszeichnung vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn vorhanden:

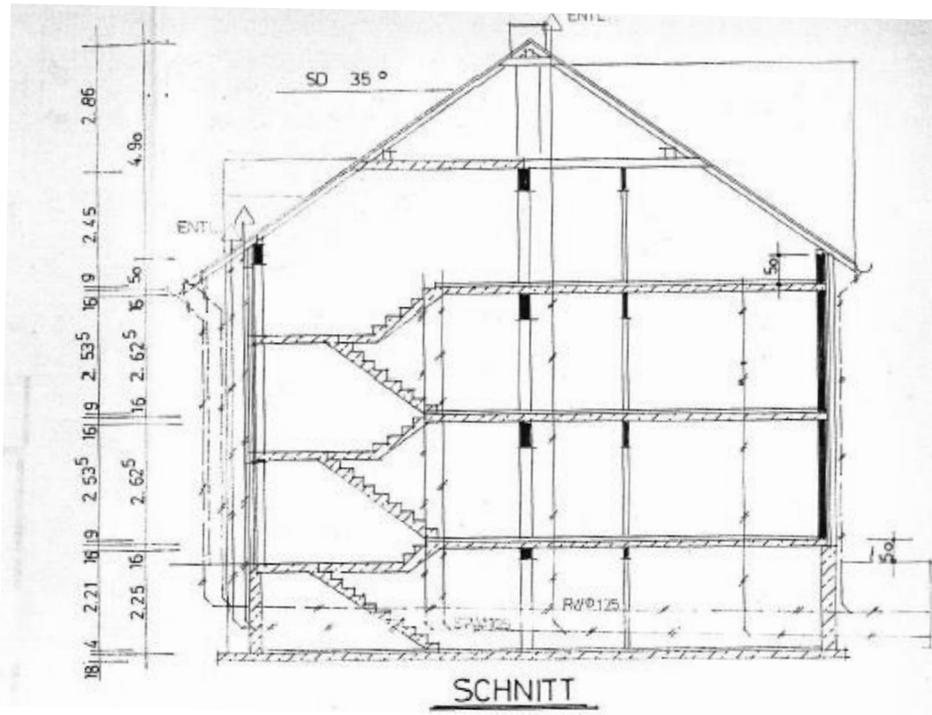
Wohnung Nr. 3: Diele mit Abstellraum, Wohnzimmer (zum Südwesten orientiert) mit Zugang zum Balkon, Balkon (zum Südwesten orientiert), Küche mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer (zum Südwesten orientiert), Bad



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

**Schnitt**

Zeichnung von 1990



**Ansichten**

Zeichnungen von 1990



**Nordosten**

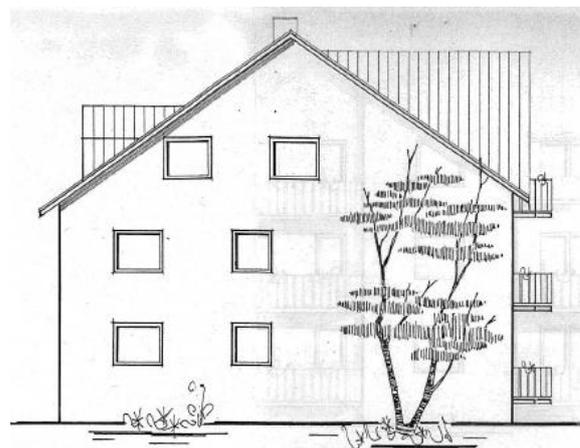
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024



Südwesten



Nordwesten



Südosten

### 5.1.3. Gebäudekonstruktion

Die Wohnung Nr. 3 konnte nicht von innen besichtigt werden. Die nachfolgenden Angaben bezüglich der Wohnung Nr. 3 beruhen auf eine baujahrestypische Standardausstattung bzw. Qualität sowie auf die Baubeschreibung v. 30.05.1990 als Anlage zur Teilungserklärung UR 301/1990 und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Stahlbetonsohle
<b>Unterkellerungsart</b>	unterkellert
<b>Kelleraußenwände</b>	Beton, ca. 30,0 cm
<b>Kellerinnenwände</b>	Kalksandstein, ca. 11,5 - 24,0 cm
<b>Umfassungswände</b>	massiv, ca. 37,0 cm (11,5 cm roter Feldhausklinker, 6 cm Fassadenisolierung, 2 cm Luftschicht, 17,5 cm Gittersteine)
<b>Innenwände</b>	Kalksandstein, ca. 11,5 cm – 24,0 cm, nicht tragende Wände: 10 cm bzw. 7,5 cm Hebelsteine

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Geschosstreppen</b>	Betontreppe mit Marmorbelag, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verklindert und verfugt
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachkonstruktion</b>	Pfettendach mit Dachausbauten
<b>Dacheindeckung</b>	Betondachsteine
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink

#### **5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung, Bj. 2015, die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
<b>Warmwasserbereitung</b>	durch die Heizanlage mit Anschlüssen für Küche und Bad
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

#### **5.1.5. Außenanlagen**

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist zum Teil durch Bepflanzungen eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zum Hauseingang sowie die Hoffläche ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche, Buschwerk, Sträuchern sowie einem Baum.
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen gepflegten Zustand.

#### **5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand**

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Fliesen, Laminat, Teppichboden o.ä.
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich, Bad raumhoch gefliest
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
<b>Fenster</b>	Kunststoffrahmenfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

<b>Rollläden</b>	vorhanden
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne, Einbaudusche
<b>Sanitärobjekte</b>	in weiß

### 5.1.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Dem Sachverständigen sind nach äußerem Anschein sowie bei der Besichtigung der Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss keine Bauschäden/Baumängel aufgefallen. Zu Bauschäden/Baumängeln in der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 3 kann keine Angabe gemacht werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
<b>Anmerkung</b>	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

„Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.“<sup>11</sup>

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde vom Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

<sup>11</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

### 5.1.8. Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung des Architekten Walter Kramer, Planungsbüro für schlüsselfertiges Bauen, vom 26.04.1990 wurde vom Sachverständigenbüro geprüft und ergänzt.

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> )
Diele/Abstellraum	Rechteck	0,97	1,00	3,760	2,010	7,33	7,33
Wohnzimmer	Rechteck	0,97	1,00	4,385	5,260	22,37	
	Rechteck	0,97	1,00	3,010	0,375	1,09	
							23,46
Balkon	Rechteck	0,25	1,00	3,635	1,500	1,36	
	Rechteck	0,25	-1,00	0,400	0,400	-0,04	
							1,32
Küche	Rechteck	0,97	1,00	2,510	3,760	9,15	9,15
Schlafzimmer	Rechteck	0,97	1,00	3,885	3,760	14,17	
	Rechteck	0,97	1,00	1,135	0,375	0,41	
							14,58
Bad	Rechteck	0,97	1,00	2,635	2,010	5,14	5,14
						<b>Gesamt</b>	<b>60,98</b>

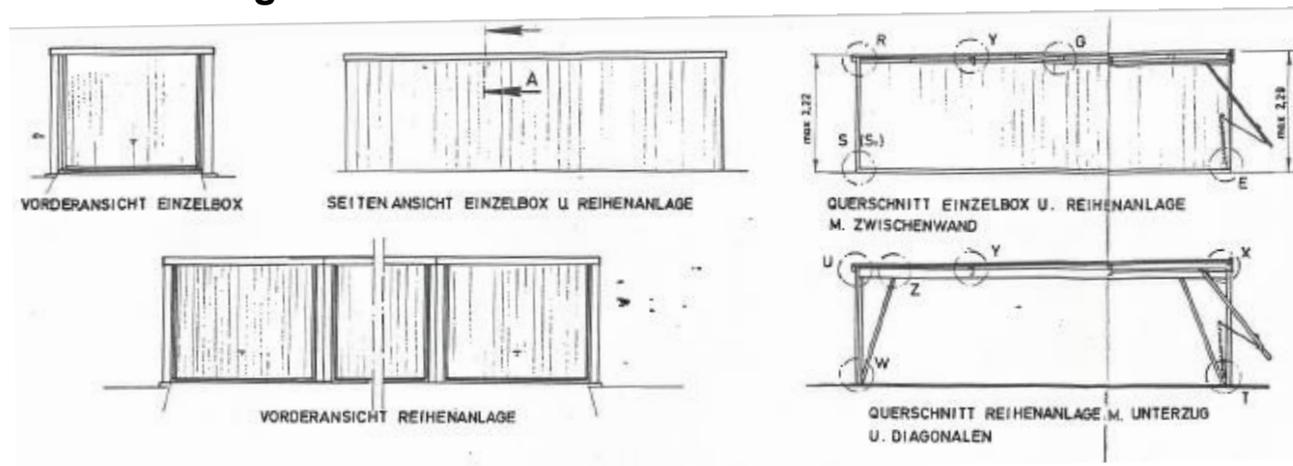
Wohnfläche, Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss, Mitte:

60,98 m<sup>2</sup>, rd. 61,00 m<sup>2</sup>

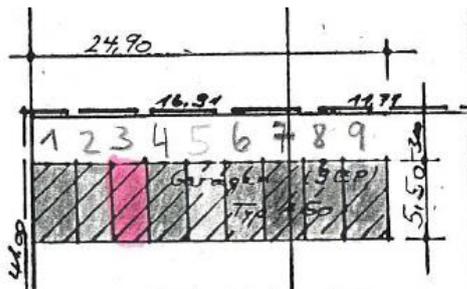
Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

### 5.2. Garage



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024



<b>Art des Gebäudes</b>	9 Stahlfertiggaragen in Reihenbebauung Hier ist die Garage Nr. 3 zu bewerten.
<b>Baujahr</b>	ca. 1990
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60 Jahre <sup>12</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	26 Jahre
<b>Dach</b>	Flachdach
<b>Außenfassade</b>	Verblendmauerwerk
<b>Tor</b>	Normschwingtor

## 6. Beurteilung und Analyse

<b>Drittverwendungsmöglichkeit</b>	Das Wohnhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.
<b>Vermietbarkeit</b>	Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum dieser Art.
<b>Verkäuflichkeit</b>	Die Verkäuflichkeit ist als „verhalten“ einzuschätzen, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

<sup>12</sup> Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

## 7. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

### 7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

#### 7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

##### Voraussetzungen

Das Vergleichswertverfahren kommt in den Fällen zum Einsatz, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist in der Regel bei Eigentumswohnungen und Reihenhaushausgrundstücken der Fall.

##### Anwendbarkeit

**Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Garage, sodass das Vergleichswertverfahren hier Anwendung findet.**

**Der Vergleichswert ermittelt sich aus Objekten vergleichbarer Art, Lage und Qualität.**

## 7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

### Voraussetzungen

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. Des Weiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.

### Anwendbarkeit

**Da es sich um eine Eigentumswohnung mit Garage handelt, wird das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts herangezogen.**

## 7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

### Voraussetzungen

Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.

### Anwendbarkeit

Das Sachwertverfahren als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung, kommt für das zu bewertende Objekt **nicht** in Betracht, da es sich um eine Eigentumswohnung mit Garage handelt. Ferner hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Eigentumswohnungen keine Marktanpassungsfaktoren gem. § 6 Absatz 2 ImmoWertV abgeleitet.

## **7.2. Bodenwertermittlung**

### **7.2.1. Methodik**

#### **Beschreibung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/ Marktwertes von dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs 2 ImmoWertV). Es wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen.

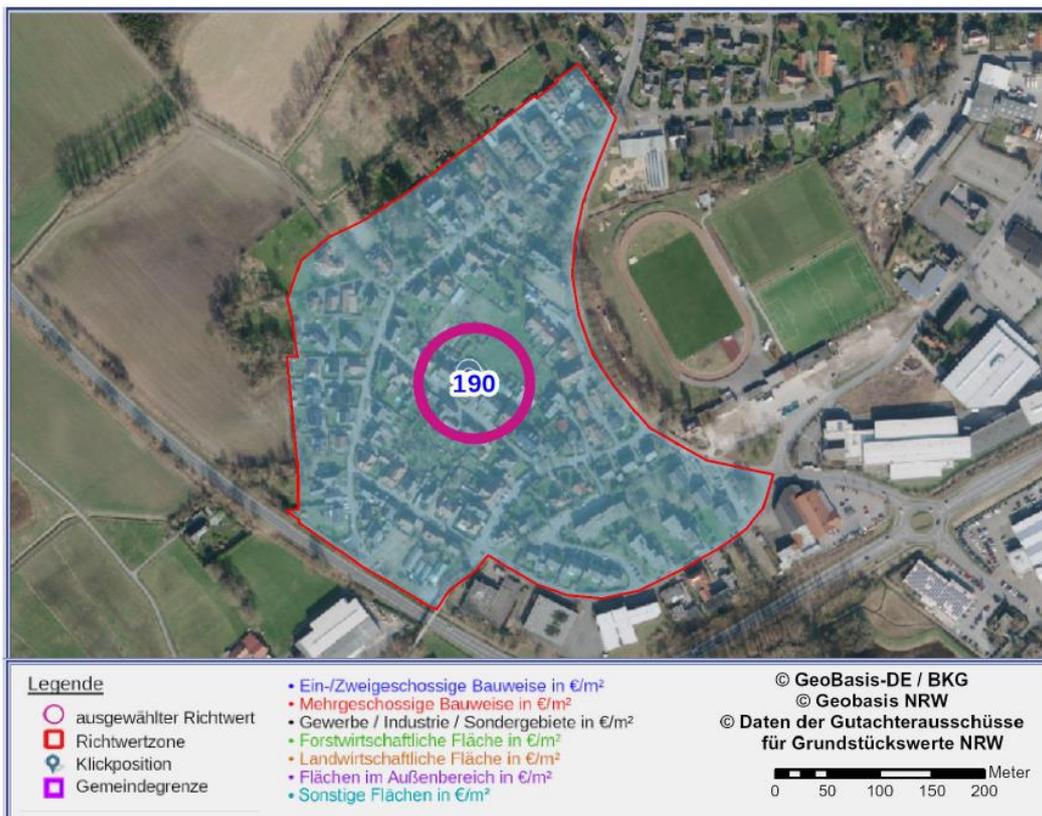
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

## 7.2.2. Bodenwertberechnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt folgenden Bodenrichtwert an:

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

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



### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lengerich
Postleitzahl	49525
Gemarkungsname	Lengerich
Ortsteil	Lengerich
Bodenrichtwertnummer	10037
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>190 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	190 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone LR 52

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes  
zum **Stichtag 01.01.2023 = 190 €/m<sup>2</sup>**

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Geschosszahl	II-geschossige Bauweise
Tiefe	39 m

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf „WA-Flächen“ (Allgemeines Wohngebiet). Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Grundstück wurde mit einem Mehrfamilienhaus in II-geschossiger Bauweise bebaut, somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Bezugnehmend auf die Grundstückstiefe ist die Differenz zur Grundstückstiefe der Richtwertzone wegen der Geringfügigkeit (4 m) zu vernachlässigen.

Es erfolgt keine Anpassung des Bodenwertes.

**Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenwert.**

### **Berechnung des Bodenwertes**

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	190 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	x 1.174 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	223.060,00 €
	<b><u>rd. 223.000,00 €</u></b>

### **Anteiliger Bodenwert:**

Bodenwert	x	Miteigentumsanteil	
223.000,00 €	x	95,16/1.000	21.221,00 €
			<b><u>rd. 21.000,00 €</u></b>

## **7.3. Vergleichswertermittlung**

### **7.3.1. Methodik**

#### **Vergleichswertverfahren**

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **Vergleichspreise**

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

### **Vergleichsfaktoren**

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen, wie z.B. den Parametern der Gutachterausschüsse, die den herangezogenen Vergleichsfaktoren zugrunde liegen, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

### 7.3.2. Vergleichswertberechnung

Der Sachverständige hat beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt eine allgemeine Preisauskunft für Eigentumswohnungen in Lengerich (Weiterverkauf) mit den Kennzahlen Baujahr 1990, 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6-12 Wohneinheiten im Objekt abgerufen.

Aufgrund der vorgenannten Angaben wurden 17 Kaufpreise aus den Jahren 2019 bis 2022 gefunden. Die Stichprobe umfasst Eigentumswohnungen mit

- Wohnflächen von 54 bis 69 m<sup>2</sup> (Mittelwert 63 m<sup>2</sup>)
- Baujahr von 1989 bis 1994 (Mittelwert 1993)

**Der mittlere Kaufpreis beträgt 2.217 €/m<sup>2</sup> mit einer Streuung von +/- 12 %.**

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

„Bei der Ermittlung des Preisniveaus der Erst- und Weiterverkäufe von Wohnungseigentum sind Kauffälle mit einer Wohnfläche zwischen 30 und 120 m<sup>2</sup> (einschließlich des Bodenwertanteils) ausgewertet worden. Garagen und Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro Quadratmeter Wohnfläche nicht einbezogen worden. Preisbeeinflussend sind insbesondere die Lage, die Größe und die Ausstattung der Wohnung. (...)

Durchschnittspreise bei Weiterverkauf nach Baujahresklassen im Jahr 2022

Baujahres- klasse	N	Ø Wfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis	
			Mittel Euro/m <sup>2</sup>	Spanne Euro/m <sup>2</sup>
bis 1949	-	-	-	-
1950–1974	43	77	1.597	40 - 2.622
<b>1975–1994</b>	109	72	<b>1.951</b>	60 - 3.380
1995–2009	68	78	2.667	1.303 - 4.274
2010–2020	21	80	3.395	2.378 - 4.113
Gesamt	241	75	2.216	40 - 4.274

Der Sachverständige hält für die zu bewertende Wohnung den mittleren Kaufpreis nach der allgemeinen Preisauskunft in Höhe von **2.217 €/m<sup>2</sup>**, unter Berücksichtigung der Lage, Qualität und Beschaffenheit für angemessen.

Für Garagen gibt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Pauschalwert in Höhe von 5.000,00 € an. Der Sachverständige hält für die zu bewertende Garage Nr. 3 den durchschnittlichen Pauschalwert in Höhe von **5.000 €/m<sup>2</sup>** aufgrund der Qualität und des Alters für angemessen.

#### Berechnung:

Wertrelevantes Baujahr : 1990  
 Wohnfläche : 61 m<sup>2</sup>

Grundstückswert =  
 Wohnfläche \* Vergleichsfaktor : 61 m<sup>2</sup> x 2.217,00 €/m<sup>2</sup> = 135.237,00 €

**vorläufiger Vergleichswert, entspricht dem  
 marktangepassten vorläufigen Vergleichswert**

**rd. 135.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

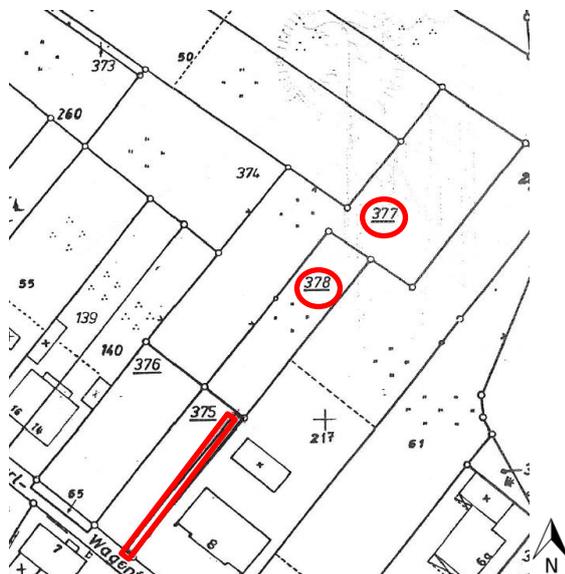
### 7.3.2.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	135.000,00 €
<b>Gebäudebezogene Besonderheiten</b>	
keine	0,00 €
<b>Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen    (Aufwuchs)</b>	
Garage Nr. 3	5.000,00 €
<b>Bodenbezogene Besonderheiten</b>	
keine	0,00 €
<b>Besondere Rechte und Belastungen</b>	
anteiliger Barwert des Wegerechts, s. 7.3.2.1.1.	- 1.100,00 €
<b>Vergleichswert</b>	138.900,00 € <u>rd. 139.000,00 €</u>

#### 7.3.2.1.1. Wegerecht

Die zu bewertende Grundstücksfläche ist mit einem Wegerecht belastet. Gemäß Bewilligung URNr. 291/1990 des Notars Dr. jur. Werner Lichtenberg vom 29.05.1990 wurde eine Wegerecht wie folgt vereinbart:

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Lengerich Flur 106 Flurstücke 377 und 378 ist berechtigt, den im anliegenden Lageplan rot umrandeten Grundstücksteil von 3 m Breite entlang der Süd-Ost-Grenze des Flurstücks 375 der Flur 106 für alle Zwecke der herrschenden Grundstücke zum Fahren und zum Gehen zu benutzen.



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

Der Barwert dieses Wegerechts errechnet sich wie folgt:

Belastete Fläche,

$$\text{ca. } 3,00 \text{ m} \times \text{ca. } 39,00 \text{ m} = \text{ca. } 117,00 \text{ m}^2$$

Die belastete Fläche entspricht ca. 10 % der Grundstücksfläche von 1.174 m<sup>2</sup>

Durch das Wege- und Fahrrecht wird das belastete Grundstück in seiner Nutzung eingeschränkt.

In Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag werden auf Seite 267 folgende Abschläge in Prozent für die Nutzungseinschränkung angegeben:

<b>Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen</b>		<b>Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks</b>
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks</li> <li>• Wegerecht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks ein (&lt; 15 %)</li> <li>• die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt</li> <li>• es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten</li> </ul>	1 bis 5 %
vertretbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegerecht verläuft im randnahen Bereich des Grundstücks</li> <li>• Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (&gt; 15 %)</li> <li>• die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht teilweise eingeschränkt</li> <li>• es sind gewisse Immissionen zu erwarten</li> </ul>	6 bis 20 %
erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegerecht verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks</li> <li>• die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht stark eingeschränkt</li> <li>• es sind störende Immissionen zu erwarten</li> </ul>	21 bis 40 %
nicht vertretbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine (bauliche) Nutzbarkeit ist durch das Wegerecht kaum noch gegeben bzw. gar nicht mehr gegeben</li> <li>• es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten</li> </ul>	41 bis 90 %

Der Sachverständige stuft dieses Wege- und Fahrrecht als eine „geringe Nutzungseinschränkung“ ein und hält einen Abschlag von 5 % des unbelasteten Bodenwertes für angemessen.

Berechnung des Barwerts des Wegerechts:

$$223.000,00 \text{ €} \times 5 \% = 11.150 \text{ €}$$

**Anteiliger Barwert des Wegerechts:**

Barwert des Wegerechts	x	Miteigentumsanteil	
11.150,00 €	x	95,16/1.000	1.061,00 €

**rd. 1.100,00 €**

## 7.4. Plausibilisierung - Ertragswertermittlung

### 7.4.1. Methodik

#### Beschreibung

„Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die künftig über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie.“<sup>13</sup> Zunächst werden die jährlichen Roherträge (Mieten und Pachten) auf Basis der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Von diesem Rohertrag werden die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht. Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Aufwendungen, die der Eigentümer für die Immobilie zu tragen hat.

Es verbleibt dann der Reinertrag, der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes gemindert wird.

Der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes stellt den auf den Bodenwert entfallenden Reinertragsanteil dar. Dieser berechnet sich anhand des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes – Bodenwert multipliziert mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Dabei ist zu beachten, dass der Bodenwert vorher vorrangig mittels des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV getrennt vom Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen so zu ermitteln ist, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Jetzt erhält man den Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen, der mit Hilfe des Barwertfaktors auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert wird. Der so ermittelte Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes stellt den marktangepassten vorläufigen Ertragswert dar. Vorläufig deswegen, weil Abweichungen, z. B. erheblich abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen, des Referenzgrundstücks zum Bewertungsgrundstück gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind. Man spricht hier von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

### 7.4.2. Erläuterungen und Einflussfaktoren

#### Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

#### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der

<sup>13</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, S. 1707

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die noch zu den Bewirtschaftungskosten gem. § 24 II. BV zählende wirtschaftliche Abschreibung wird im Ertragswertverfahren über die Restnutzungsdauer im Barwertfaktor erfasst.

Im Hinblick auf die Heranziehung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV heranzuziehenden Liegenschaftszinssatzes muss der Grundsatz der Modellkonformität beachtet werden. Nach diesem Grundsatz sind bei Anwendung dieses Liegenschaftszinssatzes die Wertermittlungsparameter so anzusetzen, wie dies der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes praktiziert hat.

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis

#### **Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**

**Stand 1. Januar 2024**, gem. Anl. 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

#### **Verwaltungskosten**

351,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
420,00 €	jährlich je Eigentumswohnung
46,00 €	jährlich je Garage oder Einstellplatz

#### **Instandhaltungskosten**

13,80 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
104,00 €	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur.

#### **Mietausfallwagnis**

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

#### **Liegenschaftszinssatz**

„Der Liegenschaftszinssatz ist eine aus repräsentativen Markdaten ermittelte Wachstumsrendite, mit der ein Miet- und Kapitalwachstum und somit auch die Inflation berücksichtigt wird.“<sup>14</sup>

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den

<sup>14</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien Köln, S. 1580

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Im Liegenschaftszinssatz spiegelt sich das Objektrisiko wider. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Barwertfaktor, mit dem die Reinerträge über die Zeit der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert werden.

Nach § 193 Abs. 3 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Im Sinne des § 21 ImmoWertV ist grundsätzlich der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Nach Maßgabe der Ausführung zu § 21, sind Zu- oder Abschläge nicht nur zulässig, sondern nach Lage des Einzelfalls zwingend und sachgerecht.

Zur Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird für vermietetes Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,4 % angegeben (Standardabweichung 1,0 % bei einer Spanne - 0,9 % bis 3,9 %). Dieser Auswertung liegen folgende Kennzahlen zu Grunde:

Kennzahlen	Gebäudeart Vermietetes Wohnungseigentum	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz [%]	1,4	1,0 (Spanne: -0,9 bis 3,9)
Anzahl	171	---
Ø Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	73	25
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	2.240	726
Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,17	0,61
Ø Bewirtschaftungskosten [% des Rohertrags]	26	3
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	51	13
Ø Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	---

Bewertungsobjekt:

Wohnfläche: rd. 61 m<sup>2</sup>  
 Restnutzungsdauer: 46 Jahre  
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Die Kennzahlen bezüglich der Wohnfläche und Restnutzungsdauer liegen unterhalb der Kennzahlen des Gutachterausschusses für die Auswertung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes von 1,4 %, jedoch im Bereich der Standardabweichung.

Aufgrund dessen wählt der Sachverständige für die zu bewertende Eigentumswohnung einen **Liegenschaftszinssatz von 2,0 %**. Dieser entspricht dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

<b>Barwertfaktor</b>	Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 ImmoWertV).
<b>Gesamt- und Restnutzungsdauer</b>	<p>Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs 2 ImmoWertV).</p> <p>Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).</p>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) versteht man wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom allgemeinen Zustand der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Rechte und Belastungen (begünstigende Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte etc.), Baumängel oder Bauschäden sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, in Betracht. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind auch solche Grundstücksmerkmale, die von den Grundstücksmerkmalen der Referenzgrundstücke abweichen, die den herangezogenen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegen und nicht mit diesen berücksichtigt werden.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

### 7.4.3. Marktüblich erzielbare Mieten

Im Mietspiegel der Stadt Lengerich, Stand 01.04.2022, werden folgende Mietpreise (nettokalt) angegeben, die mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angepasst werden:

Wohnfläche	Fiktive Baujahresgruppen						Bemerkung
	Gruppe I bis 1970	Gruppe II 1971 - 1980	Gruppe III 1981 - 1990	Gruppe IV 1991 - 2000	Gruppe V 2001 - 2010	Gruppe VI 2011 - 2022	
30 - 60 m <sup>2</sup>	5,60 4,30 bis 7,55	6,10 4,60 bis 8,15	6,15 4,65 bis 8,20	6,40 4,90 bis 8,60	6,40 4,90 bis 8,60	7,60 5,85 bis 10,20	Basismiete Spanne
61 - 90 m <sup>2</sup>	5,20 4,00 bis 7,00	5,60 4,30 bis 7,55	5,65 4,35 bis 7,65	5,95 4,50 bis 7,95	5,95 4,50 bis 7,95	7,05 5,40 bis 9,45	Basismiete Spanne
91 - 120 m <sup>2</sup>	4,95 3,75 bis 6,65	5,35 4,10 bis 7,15	5,40 4,15 bis 7,25	5,60 4,30 bis 7,55	5,60 4,30 bis 7,55	6,70 5,10 bis 8,95	Basismiete Spanne

\*Hinweis: Alle Werte der Tabelle sind in €/m<sup>2</sup> angegeben.

Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Einliegerwohnung im Einfamilienhaus	1,02
	Wohnungseigentum im Wohn- und Geschäftshaus	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (3 bis 6 Wohnungen)	1,00
	Wohnung im Mehrfamilienhaus (7 und mehr Wohnungen)	1,03
	Zweifamilienhaus (ZFH)	0,94
Wohnungsausstattung	einfach	0,96
	normal	1,00
	gehoben	1,04
Wohnlage	einfach	0,91
	mittel	0,96
	gut	1,00
Grossvermieter *	kein Grossvermieter	1,00
	Grossvermieter	0,93

Bewertungsobjekt:

Baujahr: 1990  
 Wohnfläche: rd. 61 m<sup>2</sup>

Gewählte Basismiete lt. Mietspiegel: 6,50 €/m<sup>2</sup>  
 5,65 €/m<sup>2</sup> + 15 %, da Baujahr 1990  
 Berechnung: 5,65 €/m<sup>2</sup> + 15 % = 6,50 €/m<sup>2</sup>  
 (liegt innerhalb der angegebenen Spanne  
 von 4,35 €/m<sup>2</sup> bis 7,65 €/m<sup>2</sup>)

Wohnung im Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten: Faktor 1,03  
 Wohnungsausstattung normal: Faktor 1,00  
 Wohnlage mittel: Faktor 0,96  
 Kein Großvermieter: Faktor 1,00

Berechnung: 6,50 €/m<sup>2</sup> x 1,03 x 1,00 x 0,96 x 1,00 = 6,43 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
 Wertermittlungsstichtag: 13.02.2024

Der Sachverständige legt für die nachfolgende Ertragswertberechnung den Mietpreis in Höhe von **6,43 €/m<sup>2</sup>** zu Grunde.

Für die Garage Nr. 3 wählt der Sachverständige einen monatlichen Mietpreis von **40,00 €**.

## 7.4.4. Ertragswertberechnung

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbar)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Wohnung Nr. 3, Erdgeschoss, Mitte	61,00	6,43	392,00	4.704,00
Garage Nr. 3			40,00	480,00
<b>Jährliche Nettokaltmiete, gesamt</b>				<b>5.184,00</b>

Jährliche Nettokaltmiete 5.184,00 €

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

#### ▪ Verwaltungskosten

Wohnung = 420,00 €

Garage = 46,00 €

#### ▪ Instandhaltungsaufwendungen

13,80 €/m<sup>2</sup> x 61,00 m<sup>2</sup> = 842,00 €

Garage = 104,00 €

#### ▪ Mietausfallwagnis

2 % von 5.184,00 € 104,00 €

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen rd. 29,0 % jährlich 1.516,00 € - 1.516,00 €

Jährlicher Reinertrag 3.668,00 €

Bodenwertverzinsungsbetrag, 2,0 % \* 21.000,00 € - 420,00 €  
 Liegenschaftszinssatz \*  
 Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 3.248,00 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer 46 Jahre

Barwertfaktor bei 46 Jahren \* 29,89  
 Restnutzungsdauer und 2,0 %  
 Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen 3.248,00 € x 29,89 = 97.083,00 €

Bodenwertanteil 21.000,00 €  
 118.083,00 €

vorläufiger Ertragswert, entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert rd. 118.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

#### **7.4.4.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	118.000,00 €
<b>Gebäudebezogene Besonderheiten</b>	
keine	0,00 €
<b>Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)</b>	
keine (die Garage Nr. 3 wurde bereits in der Ertragswertermittlung berücksichtigt)	0,00 €
<b>Bodenbezogene Besonderheiten</b>	
keine	0,00 €
<b>Besondere Rechte und Belastungen</b>	
anteiliger Barwert des Wegerechts, s. 7.3.2.1.1.	- 1.100,00 €
<b>Ertragswert</b>	116.900,00 € <b><u>rd. 117.000,00 €</u></b>

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

## 8. Verkehrs- / Marktwert

### Zusammenstellung

Bodenwertanteil (€)	Vergleichswert (€)	Ertragswert (€)
<b>21.000,00</b>	<b>139.000,00</b>	<b>117.000,00 €</b>

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art vom Vergleichswert auszugehen, da dieser bei Wohnungseigentum im Vordergrund steht. Der Ertragswert dient der Plausibilisierung.

Die Differenz zwischen dem Vergleichswert und dem zur Plausibilisierung dienenden Ertragswert liegt bei ca. 16 %.

#### Der Verkehrs- / Marktwert

des 95,16/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in 49525 Lengerich, Moosweg 10 (ehem. Karl-Wagenfeld-Straße), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Mitte, Nr. 3 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum und Garage Nr. 3 des Aufteilungsplanes

Wohnungsgrundbuch von Lengerich Blatt 5245

Gemarkung Lengerich

Flur 106 Flurstück 375, 376

wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2024 mit

**139.000,00 €**

(in Worten: Einhundertneununddreißigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m<sup>2</sup>-Preis in Höhe von rd. 2.279,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Grund und Bodenanteil)

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

**Anmerkung**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Osnabrück, 03.04.2024

---

Dipl.-Ing. Peter Roos

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im EG Mitte „Moosweg 10“, 49525 Lengerich,  
Wertermittlungstichtag: 13.02.2024

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

- Fotos

Das verwendete Kartenmaterial und die Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gemäß den Lizenzbestimmungen von on-geo GmbH dürfen die Karten bzw. die Daten für maximal sechs Monate bzw. für die Dauer der Zwangsvollstreckung veröffentlicht werden.



Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten, Moosweg 10, Lengerich, Straßenansicht, Westen



Hofansicht, Nordosten, hier gegenüber des Hauseinganges befinden sich 9 Stahlblechgaragen



EG- Mitte hier befindet sich die zu bewertende Wohnung Nr. 3



Betontreppe zum OG mit  
Marmorbelag,  
Stahlgeländer mit PVC  
(Mipolam)-Überzug



Hausanschluss- und  
Fahrradkeller