
Gutachten

über den Verkehrswert

der Grundstücke

**Gemarkung Westerkappen
Flur 126, Flurstücke 24 u. 166**

**Ibbenbürener Str. 33
49492 Westerkappen**

Eigentümer

[REDACTED]

Wertermittlungstichtag

17.06.2025

Zweck des Gutachtens

**Grundlage für die
Zwangsversteigerung
AG Tecklenburg 6 K 06/25**

Dieses Wertgutachten umfaßt 26 Seiten und ist in 4 Ausfertigungen erstellt

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Seite	3	Rechtliche Gegebenheiten	
	4	Lage und Verkehr	
	5 - 7	Baubeschreibung, Wohn- und Nutzfläche	
	8	Grundsätze der Wertermittlung	
	9	Bodenwert	
	10 - 11	Sachwertberechnung	
	12 - 13	Ertragswertberechnung	
	14	Verkehrswertableitung	
	15	Verkehrswerte	
	16	Ortsplanausschnitt	Maßstab: ----
	17 - 18	Katasterplanausschnitt / Luftbild	----
	19 - 21	Grundrisse	----
	22 - 26	Fotos	

Angaben zu den Fragen des Amtsgerichtes:

a) Das zu bewertende Flurstück 24 ist mit einem teilweise unterkellerten Wohnhaus (Ein- bis Dreifamilienhaus) einem Stallgebäude und einer Doppelgarage bebaut. Die Hauptwohnung wird derzeit vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt. Die beiden anderen Wohnungen sind nicht bewohnbar, sie werden teilweise renoviert und umgebaut. Das nördliche Flurstück 166 ist unbebaut und nur über die Hauptparzelle zu erreichen. Mieter und Pächter sind nicht vorhanden. Das Hauptgrundstück hat eine direkte Zufahrt von der Ibbenbürener Straße.

b) Herr [REDACTED] betreibt ein Baugeschäft. Die durch den Gewerbebetrieb genutzten Räumlichkeiten (Stall- und Garagengebäude) waren nicht zugänglich. Eventuell vorhandene Maschinen und Betriebseinrichtungen wurden dementsprechend nicht bewertet.

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

d) Westerkappeln liegt im Ibbenbürener Steinkohlenrevier und war eine Bergbaugemeinde. Es wird dort schon lange keine Kohle mehr gefördert. Im Keller und den Wohngeschossen des Hauptgebäudes sind Risse im Mauerwerk vorhanden.

e) Das Bauvorhaben ist, nach Angaben des Eigentümers, nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Ein Denkmalschutz besteht nach seinen Angaben ebenfalls nicht.

Das Amtsgericht Tecklenburg hat mich gemäß Beschluß datiert vom 12.03.2025 (Geschäfts-Nr. 6 K 06/25) beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert der nachstehend aufgeführten Grundstücke zu erstellen. Der erste Ortsbesichtigungstermin wurde am 05.06.2025 durchgeführt. Er kam aber zu keiner Durchführung da er von Herrn [REDACTED] kurzfristig abgesagt wurde. Beim zweiten Termin am 17.06.2025 waren der Eigentümer sowie der Unterzeichner anwesend. Auskünfte zu den Grundstücksgegebenheiten erteilte Herr [REDACTED]. Nicht alle Räume konnten besichtigt werden und Fotoaufnahmen von den Innenbereichen wurden untersagt.

1. Rechtliche Gegebenheiten

Der zu bewertende Grundbesitz ist wie folgt nachgewiesen:

Grundbuch von:	Westerkappeln
Blatt:	240
Gemarkung:	Westerkappeln
Flur:	126
Flurstücke:	24 und 166
Größe:	4.133 m ² und 634 m ²
Nutzungsart:	<i>Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,</i>
Lagebezeichnung:	Ibbenbürener Str. 33
Eigentümer:	[REDACTED]

Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 K 06/25). Eingetragen am 12.02.2025.

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 Velpe. 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 Gesamt Einwohnerzahl beträgt rund 11.400 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. 4 Kilometer südlich der Ortsmitte von Westerkappeln, im Außenbereich. Die Ibbenbürener Straße (L 501) ist im Lagebereich des zu bewertenden Grundstückes ortsüblich ausgebaut. Eine direkte nachbarschaftliche Bebauung ist nicht vorhanden. Einen Bebauungsplan gibt es für den Grundstücksbereich nicht.

Grundstück

Die zu bewertenden Grundstücke sind unregelmäßig geformt (siehe Kartenauszug im Anhang). Das Flurstück 24 hat eine Straßenfront von etwa 36 Meter. Der Grundbesitz ist mit einem teilweise unterkellerten Wohnhaus (Ein- bis Dreifamilienhaus) einem Stallgebäude und einer Doppelgarage bebaut. Die unbebaute Gebäude- und Freifläche ist partiell gepflastert und sonst Zier- und Nutzgarten. Die übrigen Flächen sind bewaldet. Die Grundstücke fallen in südliche Richtung leicht ab.

Bodengutachten oder Aussagen über evtl. Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

3. Gebäude

Die Baubeschreibung erfolgt nach den Feststellungen der Ortsbesichtigung, den Angaben des Eigentümers und den Unterlagen aus den Bauakten. Die für die Wertermittlung erforderlichen Maße bzw. Werte wurden den Bauunterlagen entnommen und teilweise überschlägig ermittelt. 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. 1938, Um- und Anbau ca. 1965.
Gründung:	Streifen- und / oder Einzelfundamente mit Sohlplatte, o.ä.
Wände:	Außen: Massivmauerwerk mit Klinkerverblendung. Innen: vorwiegend massives Mauerwerk.
Decken:	Kaiser-Montagedecken
Dach:	versetzte Satteldächer mit Hohlziegel.
Fußböden:	Fliesen, Parkett, Holzdielen.
Türen:	Hauseingangstüren: aus Holz und Leichtmetall. Innentüren: aus Holz mit Holzzargen.
Fenster:	aus Holz mit einfacher Verglasung.
Treppen:	Holztreppe und Massivtreppe mit Kunststeinbelag.

Sanitäre Einrichtung:	Hauptwohnung im EG: Gäste-WC und Bad. In den anderen beiden Wohnungen Bad mit WC im Rohbau.
Heizung:	Zentralheiztherme im Keller mit Flüssiggasbetrieb. Heizkamin im Wohnzimmer der Hauptwohnung.
Wandbe- handlung:	Innenputz tlw. mit Tapete.
Decken- behandlung:	Putzdecken, tlw. Holzverkleidung.
Entwässerung:	Im Anschluss an eine Kleinkläranlage.
Versorgung:	Stromanschluss und Hauswasserversorgung über Brunnen.

Art und Ausstattung des Gebäudes

Das Wohnhaus besteht aus einem nördlichen Zweifamilienhaustrakt und einem südlichen Anbau mit einer dritten Wohneinheit. Beide Wohnbereiche haben einen eigenen Hauseingang. Das Hauptgebäude besteht aus einer Wohnung im Erdgeschoss und einer im Dachgeschoss. Die Wohnung im Erdgeschoss wird von der Eigentümerfamilie bewohnt. Im Dachgeschoss wurde mit Umbau- und Sanierungsarbeiten begonnen, sie ist derzeit nicht bewohnbar. Im Anbau befindet sich eine Wohnung die sich über zwei Geschosse erstreckt. In beiden Geschossen wurde mit Renovierungsarbeiten begonnen. Auch dieser Bereich ist derzeit nicht bewohnbar. Das gesamte Gebäude verfügt über eine sehr einfache Gebäude- und Technikausstattung. Die Belichtung, Besonnung und Belüftungsmöglichkeiten des Hauses sind normal. Der allgemeine bauliche Zustand des Wohnhauses ist, soweit ersichtlich, mangelhaft. Es besteht ein größerer Instandhaltungsstau. Im Kellerbereich sind mehrere Stellen mit deutlichen Feuchtigkeitsspuren vorhanden sowie Risse in den Umfassungswänden. In den Wohnbereichen sind auch vereinzelt deutliche Risse im Putz erkennbar. Nach den Auskünften des Eigentümers hat er kein Bergschadengutachten angefordert, obwohl im dem Bereich auch wohl Steinkohle Untertage abgebaut worden sein soll.

Die an der westlichen Hofgrenze aufstehende Doppelgarage (ca. Bj 1979) besteht aus einem zweischaligen massiven Mauerwerk und einem Flachdach aus Beton mit einer Abdichtung aus Bitumenbahnen. Die Zufahrten sind mit Stahlschwingtore abgeschlossen. Das an der östlichen Grundstücksgrenze aufstehende Stallgebäude (ca. Bj. 1965) besteht aus einem massiven Mauerwerk und einem Satteldach mit Dachpfannen. In dem Bauwerk ist eine Garage integriert. Der bauliche Zustand der Nebengebäude ist, soweit von außen ersichtlich, durchweg ausreichend. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Die nördlich angrenzenden Flächen werden teilweise als Nutzgarten genutzt und sind darüber hinaus Forstflächen.

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

Objekt: **Ibbenbürener Str. 33 in 49492 Westerkappeln**

1. Berechnung der bebauten Fläche

Wohnhaus	10,01	x	14,90	=	149,15 m ²
Anbau	7,33	x	9,00	=	65,97 m ²

215,12 m²

2. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

EG	215,12	x	0,76 *	=	163,49 m ²
DG	215,12	x	0,76	x	0,80 **
				=	<u>130,79 m²</u>
Gesamtfläche rd.				=	294,28 m²

* empirische Verhältniszahl Nutzfläche/Geschoßfläche (Minderung für Mauerwerksanteil, etc.)

** empirische Verhältniszahl Wohnfl.-DG / Wohnfl.-Vollgeschoß (Minderung für Dachschrägen, etc.)

4. Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, daß aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt 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 eher typischen 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 01.01.2025 ermittelt. Der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Kreises Steinfurt ermittelte Bodenrichtwert liegt, in der zu bewertenden Richtwertzone, bei 65,- €/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 7,- €/m², für Grünland bei 4,- €/m² und für Gehölz bei 1,- €/m². 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.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
	Bezeichnung	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²		Bodenwert
1	Gebäude- und Freifläche	1.800	65					ja	117.000
2	Gartenland	2.333	11					nein	25.663
3	Wald - Flurstück 166	634	4					nein	2.536

Bodenwert (rentierliche Anteile) 117.000

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 28.199

BODENWERT (gesamt) 145.199

Entspricht 48% 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 miterfaßt 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.

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	Wohngebäude	Alle	1965	80	20	294	1.350	12,0	Ross	65,6	152.918
B	Stall-Garage	Alle	1965	80	20	42	550	12,0	Ross	65,6	8.900
C	Doppelgarage	Alle	1979	80	34	35	550	12,0	Ross	45,3	11.793

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	173.611
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 8.680
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	182.291
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	145.199
Vorläufiger Sachwert	327.490
x Sachwertfaktor	1,000 0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	327.490
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
– Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	
Für Instandsetzungen geschätzt 55 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen	
	85.256
Sachwert (ungerundet)	242.234
SACHWERT (gerundet)	242.000

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 Eigentümers erzielen das Wohnhaus und die Nebengebäude derzeit keine Mieteinnahmen.

In Westerkappeln erzielen vergleichbare Wohnhäuserhäuser je nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr, etc. marktübliche Mieteinnahmen zwischen ca. 5,50 und rd. 6,50 €/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			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m ²)		RoE	Bodenvz.
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	marktübl.		
w	A	Wohnen / Wohngebäude	20	4,00	3	294		6,00	21.168	4.313
w	B	Stellplatz / Stall-Garage	20	4,00	1			60,00	720	147
w	C	Stellplatz / Doppelgarage	34	4,00	1			90,00	1.080	220
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 21	Ø 4,00	Σ 3	Σ 294			Σ 22.968	Σ 4.680

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 4,0 % zu berücksichtigen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß WertR wie folgt in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²		EUR/WE			EUR/m ²		
			(/Stk.)	% HK	(/Stk.)	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	A	Wohnen / Wohngebäude	12,50	0,93	210	3,0	2,0			22,3
w	B	Stellplatz / Stall-Garage	100,00	0,43	30	4,2	2,0			20,0
w	C	Stellplatz / Doppelgarage	120,00	0,62	30	2,8	2,0			15,9

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ertragswertberechnung

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	22.968
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	22,0% 5.044
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	17.924
- Bodenwertverzinsungsbetrag	4.680
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	13.244
x durchschnittlicher Barwertfaktor	13,84
Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	183.302
+ Bodenwert	145.199
Vorläufiger Ertragswert	328.501
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)	85.256
Ertragswert (ungerundet)	243.245
ERTRAGSWERT (gerundet)	243.000

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

Sachwertkorrektur

327.490 € - 0% = 327.490 €

./.. Kosten für Instandsetzung, etc. 85.256 €
242.234 €

Verkehrswert: (gerundet) **242.000 €**

9. Verkehrswerte

Wie unter 4. dargestellt, wird nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert von 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. 5 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Westerkappeln, Flur 126, Flurstück 24

Ibbenbürener Str. 33 in 49492 Westerkappeln

zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 auf

239.500,- €

(in Worten: - zweihundertneununddreißigtausendfünfhundert - Euro).

und den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Westerkappeln, Flur 126, Flurstück 166

Ibbenbürener Str. 33 in 49492 Westerkappeln

zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 auf

2.500,- €

(in Worten: - zweitausendfünfhundert - Euro).

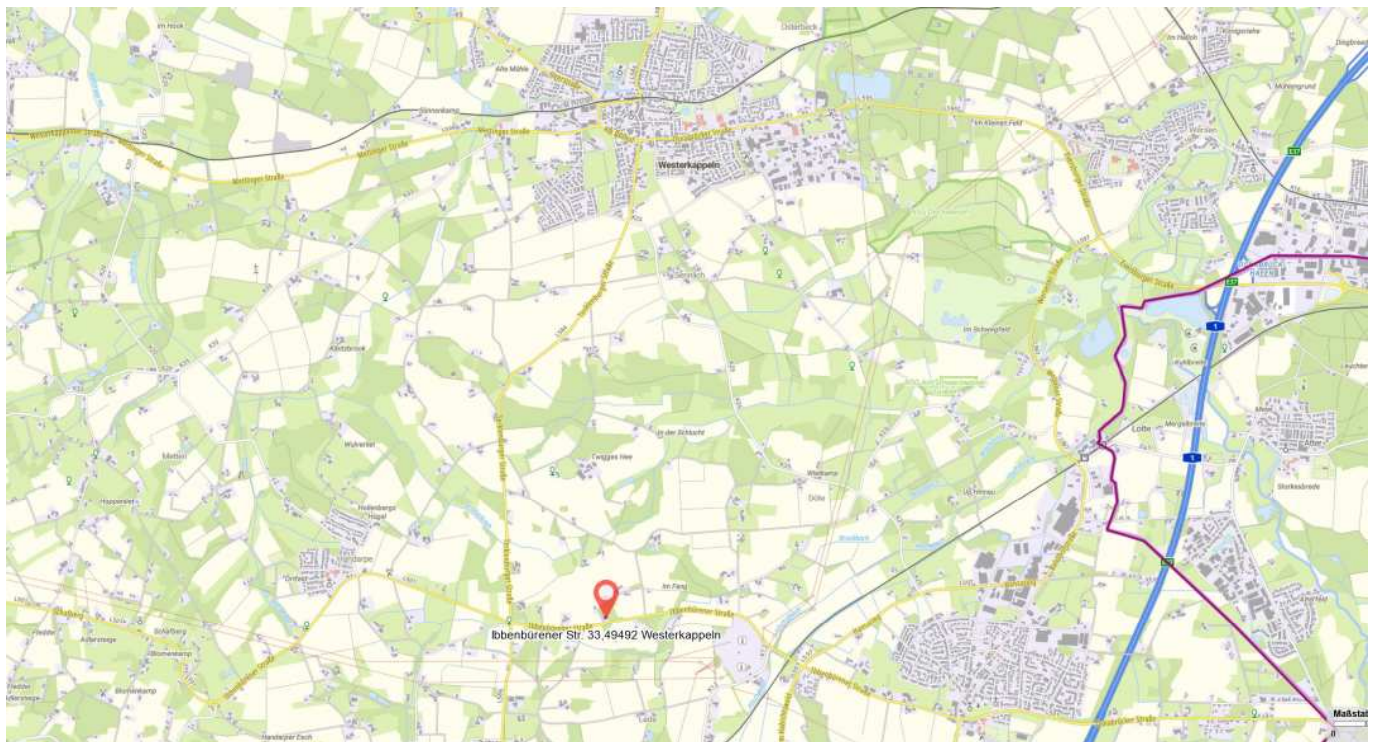
Lingen, den 08.07.2025

G. Quittek
Bausachverständiger

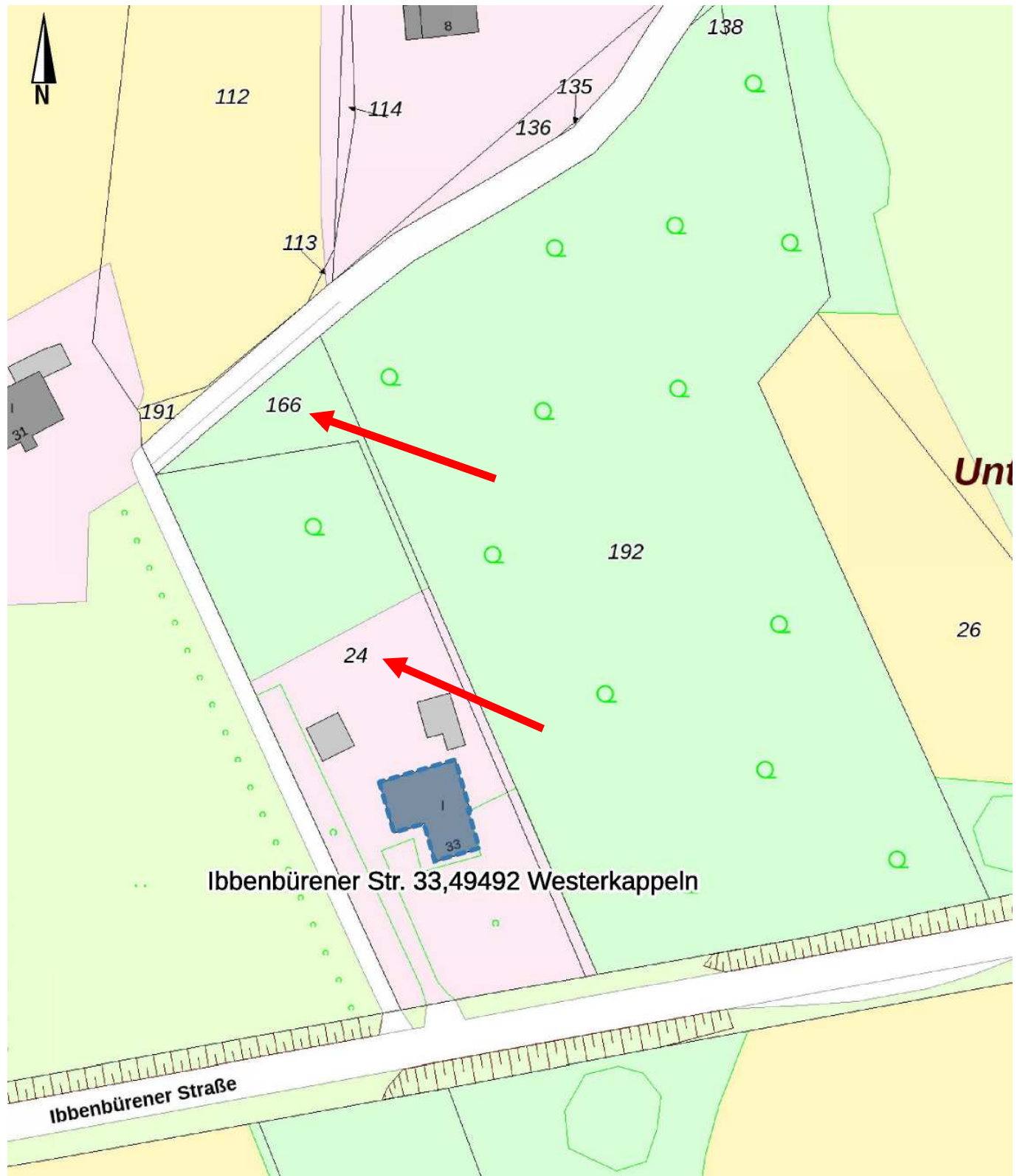
Das Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

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

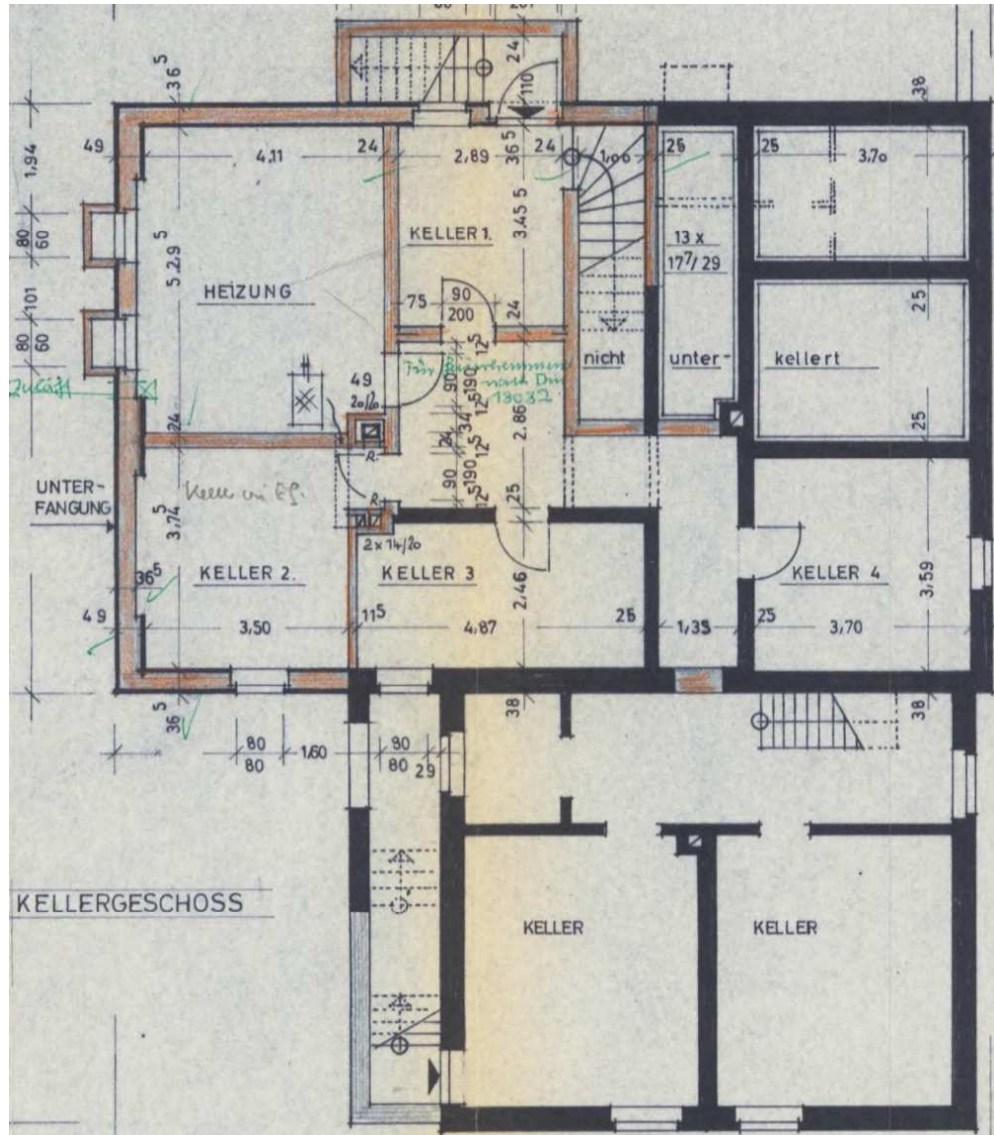
Ortsplanausschnitt



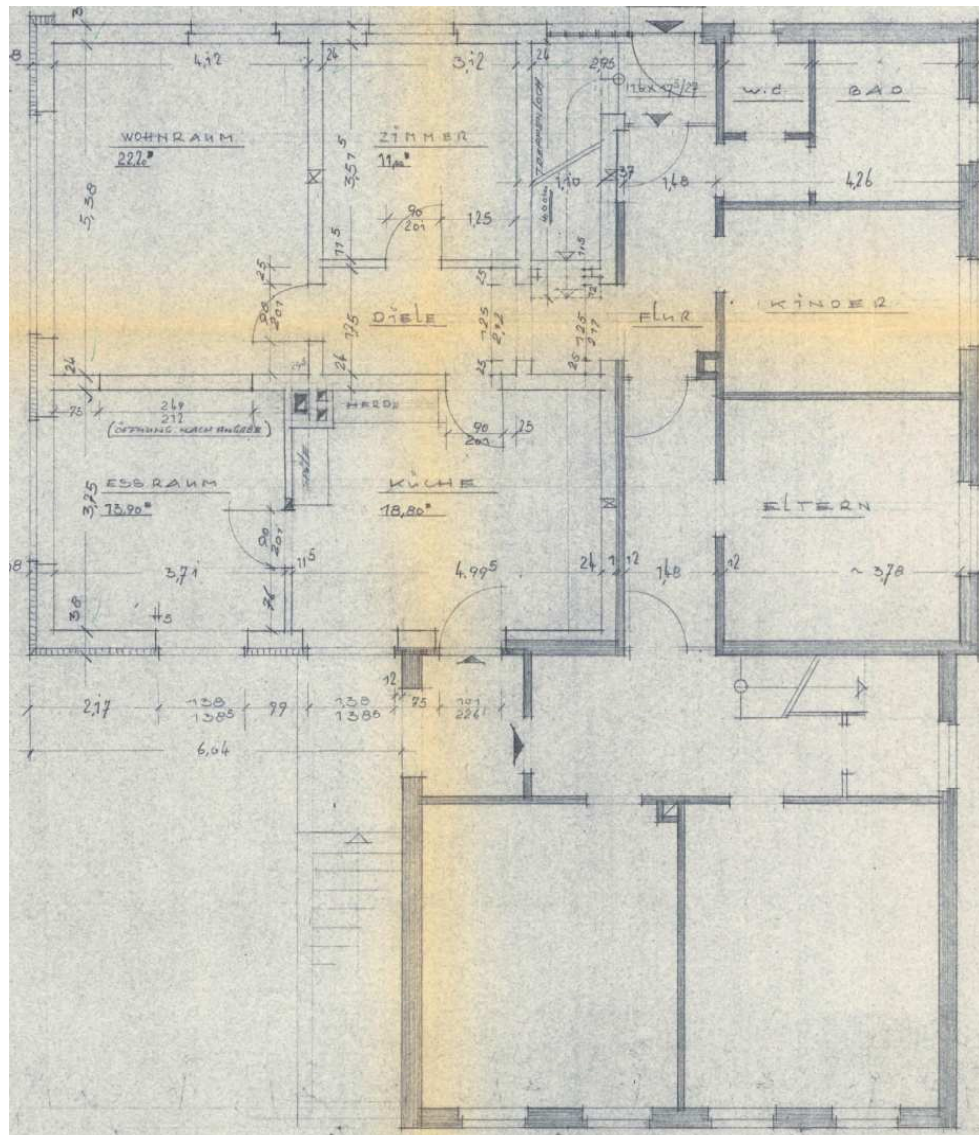
Katasterplanausschnitt



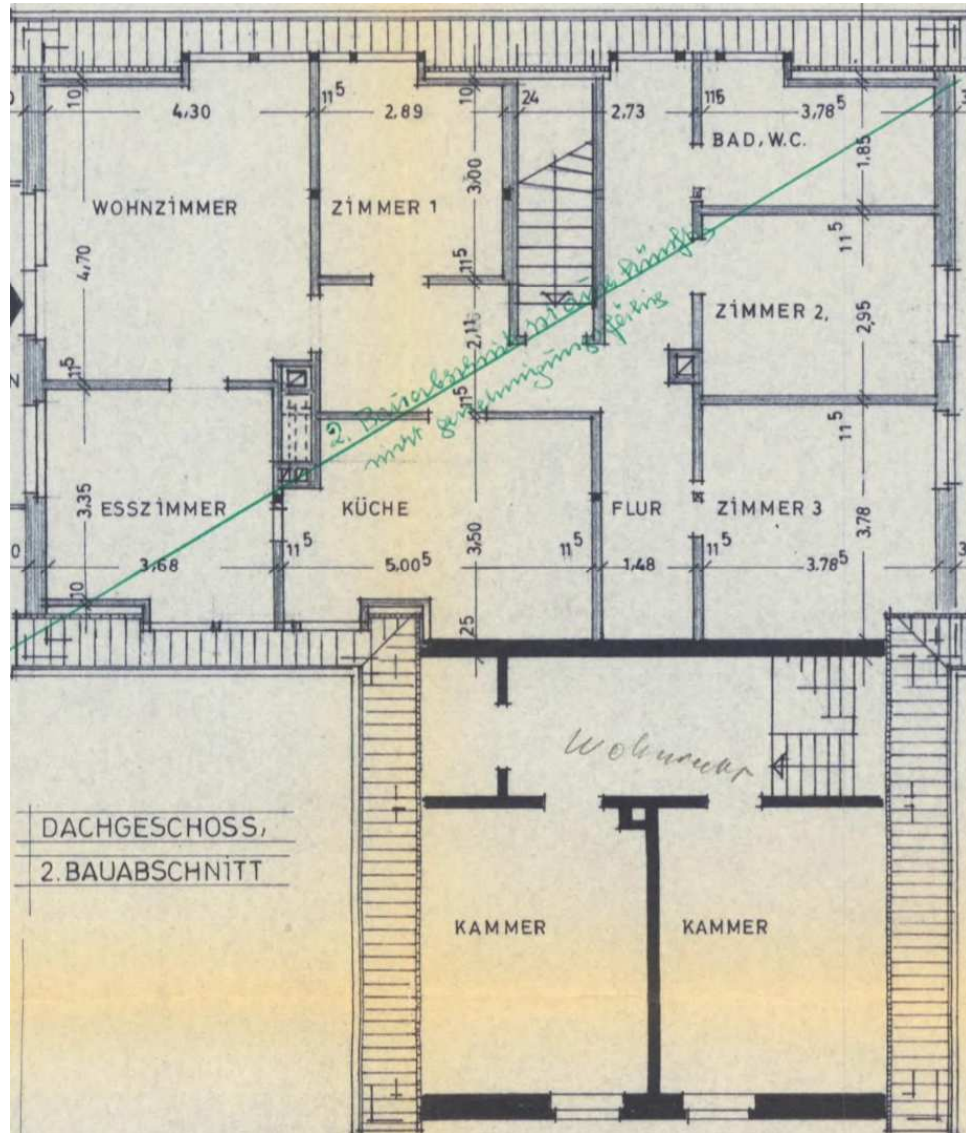
Luftbild



Grundriss Erdgeschoß (stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein)



Grundriss Dachgeschoß (stimmt nicht genau mit der Örtlichkeit überein)





Grundstücksansicht aus Westen mit Eingang Haupthaus



Grundstücksansicht aus Südwesten



Grundstücksansicht aus Süden



Grundstücksansicht aus Südosten



Eingang Anbau



Stall mit Garage



Doppelgarage



Grundstücksauffahrt



Grundstücksansicht aus Südosten



Grundstücksansicht Richtung Norden