

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23078-AGT

Grundbuch	<u>Brochterbeck Blatt 645</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 135,30 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 511, Hof- und Gebäudefläche, Höhenweg 22, Größe 725 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdge- schoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes mit Kellerräume
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 008/22
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1956, massive Bauweise, 7 Wohneinheiten, eingeschossig mit ausgebautem Sattel- dach, unterkellert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 3- Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 59 m ² Wohn- fläche.
Verkehrswert	EURO 23.000,00

Die vollständige Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache vormittags von 08.30 bis 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Tecklenburg (Tel. 05482/6741) eingesehen werden.

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.

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

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23078-AGT

Objekt **Wohnung Nr. 2, Höhenweg 22, 49545 Tecklenburg**

Grundbuch von Brochterbeck Blatt 645
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
135,30 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 511,
Hof- und Gebäudefläche, Höhenweg 22, Größe 725 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im
Erdgeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes mit Kellerräume

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 008/22

Ortsbesichtigung und Stichtag 01.02.2024
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

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

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Münster

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

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

Ochtrup

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

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 13 Seiten Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	8
3.4 Rechte und Belastungen	8
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1 Mehrfamilienhaus	10
4.1.1 Wohnung Nr. 2	11
4.2 Außenanlagen	12
4.3 Bauzustand	12
4.4 Restnutzungsdauer	13
4.5 Zubehör	13
5. Wertermittlungsverfahren	14
6. Bodenwert	15
7. Ertragswert	17
8. Verkehrswert	19
9. Werteeinflüsse aus Belastungen der Abt. II des Grundbuchs	20
Anlage 1: Lageplan	23
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	24
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	25
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	26
Anlage 5: Schnitt	27
Anlage 6: Wohnfläche	28
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Wohnen im Außenbereich	29
Anlage 8: Fotos	30

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen:

Amtliche Bauakten

Teilungspläne

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

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

Dieterich · Kleiber:
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

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

Streich:
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

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

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 01.02.2024 in der Zeit von 13.00 - 14.45 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen waren sechs Miteigentümer und verschiedene Mieter jeweils zeitweise anwesend.

Es wurden die zum hier zu bewertenden Miteigentum gehörenden Räume und einige Gemeinschaftsräume besichtigt. Für nicht besichtigte Gebäudeteile wird unterstellt, dass ein ähnlicher Baustandard und Bauzustand vorliegt, wie bei den besichtigten Gebäudeteilen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Brochterbeck Blatt 645

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1:
135,30 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Brochterbeck, Flur 7, Flurstück 511, Hof- und Gebäudefläche, Höhenweg 22, Größe 725 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes mit Kellerräume.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern Brochterbeck 644, 646, 647, 648, 649, 650) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 8. Mai 1982 Bezug genommen. Eingetragen am 29. Juni 1982.

Abteilung I
Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 zu Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Brochterbeck Flur 7 Flurstücke 285 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 641, BV Nr. 37) und Brochterbeck Flur 7 Flurstück 522 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 870, BV Nr. 32) sowie Brochterbeck Flur 7 Flurstücke 682 und 683 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 203, BV Nr. 149) (Westdeutscher Zementverband). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. August eingetragen am 9. September 1932 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher - sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Brochterbeck Blatt 645, 646, 647, 648, 649, 650) übertragen am 29. Juni 1982.

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-

ses:
Ein Wasserentnahmerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Brochterbeck Flur 7 Flurstück 478 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 327, BV Nr. 5), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 477 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 439A, BV Nr. 1), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 143 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 1022, BV Nr. 1), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 21 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 330, BV Nr. 6),

Brochterbeck Flur 7 Flurstück 249 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 870, BV Nr. 6), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 190 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 550, BV Nr. 15), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 189 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 550, BV Nr. 14), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 383 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 330, BV Nr. 9) Brochterbeck Flur 7 Flurstück 114 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 345, BV Nr. 3),

Brochterbeck Flur 7 Flurstück 112 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 323, BV Nr. 2) und Brochterbeck Flur 7 Flurstück 113 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 343, BV Nr. 2) (Westdeutscher Zementverband).

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. August mit gleichem Range mit der Last Abteilung II Nr. 1 eingetragen in Blatt 295 am 14. Oktober 1932 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher - sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Brochterbeck Blatt 645, 646, 647, 648, 649, 650) übertragen am 29. Juni 1982.

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-

ses:
Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Brochterbeck Flur 7 Flurstück 690 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 1060, BV Nr. 1) und Brochterbeck Flur 7 Flurstück 691 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 295A, BV Nr. 20).

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1982 am 19. Januar 1983.

Lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis-

ses:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 006 K 008/22). Eingetragen am 24.05.2022.

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht im Verkehrswert berücksichtigt, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III
Hypotheken etc.

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

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Stadt Tecklenburg, ca. 8.800 Einwohner, davon ca. 2.600 Einwohner im Ortsteil Brochterbeck
Wohnlage	Das Objekt liegt im Außenbereich im Anschluss eines Wohnsiedlungsausläufers von Brochterbeck, ca. 1 km Luftlinie nordöstlich vom Ortsteilkern von Brochterbeck und ca. 4 km Luftlinie westlich vom Ortskern von Tecklenburg entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ehemalige Kalkwerkgebäude, Acker-, Wiesen- und Waldflächen, die nördlich angrenzende Bahntrasse der Teutoburger Wald-Eisenbahn, durch ein-/zweigeschossige Wohnhäuser sowie den sich anschließenden Wald-/Naherholungsflächen des Teutoburger Waldes; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind nur in sehr eingeschränktem Umfang im Ortsteil vorhanden; einfache Wohnlage
Anmerkung	Der Personenverkehr auf der Bahnlinie der Teutoburger Wald-Eisenbahn wurde bereits vor Jahrzehnten eingestellt. Derzeit wird die Bahnlinie sporadisch für touristisch orientierten Museumsbahnverkehr genutzt.
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 5 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 7 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 2,5 m ab.

Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein annähernd quadratisch zugeschnittenes Grundstück ohne eindeutige Ausrichtung zu einer Himmelsrichtung.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

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

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	Fläche der Land- und Forstwirtschaft Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich und ist daher nach den einschränkenden Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben in erster Linie zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.



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

Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

4.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude besteht aus einem westlichen und einem östlichen Gebäuteteil, beide Gebäudeteile haben jeweils ein eigenes Treppenhaus mit eigenem Eingang
Nutzungseinheiten	7 Wohnungen
Baujahr	1956
Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	2013: Fenster in Wohnung Nr. 2
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Putz

Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG/EG: Stahlbetondecken; DG: Holzbalkendecke
Treppen	KG - EG: Betonkonstruktion ohne Belag; EG - DG: Betonkonstruktion mit Werksteinplatten; Holzeinschubleiter zum Spitzboden
Dach	
Dachform	Satteldächer
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (überwiegend aus den 1980er Jahren); teils Rollläden
Gebäudeeingänge	Aluminiumtürelement mit Einfachverglasung; Holztürelement mit Einfachverglasung
Besondere Bauteile	Dachgauben; Loggien/Balkone
Gemeinschaftseinrichtungen	Gemeinschaftskellerräume
Energieausweis	Der Energieausweis vom 01.08.2018 auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 237,8 kWh/ m ² a und einen Primärenergiebedarf von 211,4 kWh/ m ² a auf (Energieverbrauchsklasse "G" = roter Farbskalabereich).

4.1.1 Wohnung Nr. 2

Lage im Gebäude	Östlicher Gebäudeteil, Erdgeschoss rechts
Belichtung	Die Fenster sind nach Südwesten und Nordosten ausgerichtet. Auch das Bad hat ein Fenster. Insgesamt liegt eine mittlere Tageslichtversorgung vor.
Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist seit Dezember 2022 unbewohnt.
Sonstiges	Dem Miteigentumsanteil sind zwei Kellerabstellräume zugeordnet (Anmerkung: Einer der beiden gemäß Teilungserklärung zugewiesenen Kellerräume steht derzeit in Nutzung der Wohnung Nr. 1);

ein gesonderter KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück ist dem Miteigentumsanteil nicht zugeordnet

Ausstattung

Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, PVC-Belag
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Sanitäreinrichtung	Bad: Waschbecken, WC, Dusche
Elektroinstallation	Weitgehend bauzeitgemäß; Installationen teils über Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung/etc.	Keine Heizungsanlage vorhanden!; die Wohnung wurde zuletzt über einen Kaminofen beheizt, der im Wohnraum aufgestellt war; Elektrowarmwasserboiler im Bad und in der Küche vorhanden)

4.2 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonplatten, Ziegelpflaster und Schotterbelag; Stützwand für Geländeversprung; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Hinweis:

Teilbereiche des dem Bewertungsgrundstück vorgelagerten Straßengrundstücks sind mit einem Carport für 4 PKW und Gartenanlagen bebaut und werden derzeit ebenso wie Teilbereiche des südlich angrenzenden Grundstücks zwar derzeit in die Nutzung des Bewertungsgrundstücks miteinbezogen, gehören jedoch nicht dazu (vgl. Anlagen 1 u. 8).

4.3 Bauzustand

Bei den baulichen Anlagen liegt erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in diversen Bereichen vor:

Gebäude allgemein

z.B. Dach, Fassaden, einige Fenster, Außentüren, Keller und Installationen überarbeitungsbe-

dürftig (Ortgänge und Balkenköpfe am Dach und Dachgaubenverkleidung mit morschen Holzteilen, starke Wandrisse, Putzablösungen, Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden, Malerarbeiten z.B. an den Fassaden erforderlich, keine wesentlichen Dämmungen vorhanden, etc.)

Wohnung Nr. 2

z.B. keine Heizungsanlage vorhanden; Malerarbeiten teils erforderlich; etc.

4.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 12 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 68 Jahre).

4.5 Zubehör

Nein



5. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für diesen Außenbereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 7):

Bodenwert Wohnbaufläche **65,00 €/m²**

Bodenrichtwertdefinition

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

Am Immobilienmarkt zeichnet sich zum Wertermittlungstichtag keine Preisentwicklung ab. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird daher kein diesbezüglicher Zu-/ Abschlag angesetzt.

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

Für die bis zu 1.000 m² über das Normgrundstück des Bodenrichtwertes hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen (durch Gebäude, Nutzung, o.ä.) zugeordnet werden kann, wird 60 Prozent des Wertes vom Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angesetzt.

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

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

Im konkreten Fall wird die gesamte Grundstücksfläche von 725 m² als der Funktion Wohnen zuzuordnende Fläche angesetzt.

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

Bodenwertermittlung

Wohnbaufläche

$$725 \text{ m}^2 \quad \times \quad 65,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 47.125,00 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 47.000,00 €

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$135,30 \quad / \quad 1.000 \quad \text{Miteigentumsanteil v.} \quad 47.000 \text{ €} = \quad 6.359 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert rd. 6.000 €

7. Ertragswert

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbarer Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 2	59,40	5,56	330,00	3.960,00
Summe	59,40		330,00	3.960,00

Jahresrohertrag **3.960,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
1 x 412,00 € = 412,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.
0 x 45,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
59,40 m² x 13,50 €/m² = 801,90 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
0 x 102,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 3.960,00 €/m² 79,20 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-1.293,10 €**

Jahresreinertrag **2.666,90 €**

Jahresreinertrag	2.666,90 €
Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens	
<p>Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstücks- werte im Kreis Steinfurt liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum bei 1,4 % mit einer Stan- dardabweichung von 1,0 %.</p> <p>In Anlehnung an diese Angaben unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Art, der Rohertragshöhe, etc. wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt: (Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)</p>	
2,00 % x 6.000,00 €	<u>-120,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	2.546,90 €
Barwertfaktor für die Kapitalisierung	
Liegenschaftszinssatz 2,00 %	
Restnutzungsdauer 12 Jahre	<u>x 10,575</u>
	26.934,34 €
Bodenwertanteil	<u>6.000,00 €</u>
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	32.934,34 €
Abschlag für Bauzustand	
<p>Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wur- den. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichti- gung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzu- setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!</p>	
	<u>-10.000,00 €</u>
	22.934,34 €
Ertragswert rd.	23.000,00 €

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach dem Sachwert, da es sich hier nicht um eine üblicherweise zur Eigennutzung bestimmte Immobilie handelt. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert vorrangig nach Renditegesichtspunkten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Fachliteratur ist der Verkehrswert eines derartigen Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 23.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 2, Höhenweg 22, 49545 Tecklenburg" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 01.02.2024 ermittelt mit

23.000,00 EURO

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

Münster, 23.02.2024 **Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

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

9. Werteinflüsse aus Belastungen der Abt. II des Grundbuchs

9.1 Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses)

Eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Brochterbeck Flur 7 Flurstücke 285 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 641, BV Nr. 37) und Brochterbeck Flur 7 Flurstück 522 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 870, BV Nr. 32) sowie Brochterbeck Flur 7 Flurstücke 682 und 683 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 203, BV Nr. 149) (Westdeutscher Zementverband). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. August eingetragen am 9. September 1932 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher - sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Brochterbeck Blatt 645, 646, 647, 648, 649, 650) übertragen am 29. Juni 1982.

Auszug aus der Bewilligung vom 23. August 1932:

"...Grunddienstbarkeit dahin, dass weder ich noch meine Rechtsnachfolger auf dem vorbezeichneten Besitz eine Fabrikanlage zur Herstellung von Zement und Kalk jeglicher Art oder Düngemergel oder zementartige Bindemittel errichten darf, auch dürfen keine Anlagen geschaffen werden und keine Materialentnahmen stattfinden, die direkt oder indirekt dem gedachten Zweck dienen sollen oder dienen könnten, insbesondere dürfen auf den Grundstücken für den besagten Zweck keine Gleis- oder Seilbahnen, Kraft- oder Wasserleitungen angelegt oder dienstbar, noch Grunddienstbarkeiten zu diesem Zwecke bestellt werden."

Die Grunddienstbarkeit diene dem Zweck eine Konkurrenz zum damals vorhandenen benachbarten Kalkwerk auszuschließen. Das Kalkwerk besteht allerdings seit Jahrzehnten nicht mehr. Zudem widerspräche eine o.g. Nutzung dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan. Inhaltlich hat die eingetragene Grunddienstbarkeit daher keinen Werteeinfluss mehr.

Wertminderung durch Belastung aus Abt. II lfd. Nr. 1 rd.

0 €

9.2 Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses)

Ein Wasserentnahmerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Brochterbeck Flur 7 Flurstück 478 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 327, BV Nr. 5), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 477 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 439A, BV Nr. 1), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 143 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 1022, BV Nr. 1), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 21 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 330, BV Nr. 6),

Brochterbeck Flur 7 Flurstück 249 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 870, BV Nr. 6), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 190 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 550, BV Nr. 15), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 189 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 550, BV Nr. 14), Brochterbeck Flur 7 Flurstück 383 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 330, BV Nr. 9)

Brochterbeck Flur 7 Flurstück 114 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 345, BV Nr. 3),

Brochterbeck Flur 7 Flurstück 112 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 323, BV Nr. 2) und Brochterbeck Flur 7 Flurstück 113 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 343, BV Nr. 2).

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. August mit gleichem Range mit der Last Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 14. Oktober 1932 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher - sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Brochterbeck Blatt 645, 646, 647, 648, 649, 650) übertragen am 29. Juni 1982.

Auszug aus der Bewilligung vom 23. August 1932:

"... die Eintragung eines Rechts auf Entnahme von Wasser aus dem auf der Parzelle 556/177 [Anmerkung: Gesamtes früheres Kalkwerkgrundstück] befindlichen Brunnen mittels der dort befindlichen Wasserpumpe und auf dem Grundstück eingelassenen Rohren."

Das Wasserentnahmerecht diene dem Zweck die Trinkwasserversorgung der o.g. Grundstücke zu ermöglichen. Zwischenzeitlich wurden die berechtigten Grundstücke nach Auskunft des Wasserversorgungsverbands Tecklenburger Land (WTL) allerdings an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Sodass die Trinkwasserversorgung über das in Abteilung II belastete Grundstück obsolet ist und daher keinen relevanten Werteeinfluss mehr hat.

Wertminderung durch Belastung aus Abt. II lfd. Nr. 2 rd.

0 €

9.3 Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses)

Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Brochterbeck Flur 7 Flurstück 690 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 1060, BV Nr. 1) und Brochterbeck Flur 7 Flurstück 691 (eingetragen in Brochterbeck Blatt 295A, BV Nr. 20).

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Oktober 1982 am 19. Januar 1983.

Auszug aus der Bewilligung vom 14. Oktober 1982:

"... Wir bestellen hiermit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Nachbarparzelle Gemarkung Brochterbeck Flur 7 Flurstück 512, groß 98,18 ar [Anmerkung: Nach Fortschreibung nun Flurstücke 690 und 691], (derzeitiger Eigentümer: [...] Grundbuch von Brochterbeck Blatt 295) an unserem Grundstück Gemarkung Brochterbeck Flur 7 Flurstück 511, groß 7,25 ar, ein Wegerecht des Inhalts, dass der Berechtigte berechtigt ist, auf der berechtigten Parzelle von Osten her über einen etwa 2,50 Meter breiten Weg, der auf der Nordseite der Eigentumswohnungsanlage auf unserem Grundstück in etwa parallel zur Nordgrenze unserer Parzelle Brochterbeck Flur 7 Flurstück 511 verläuft, mit Fahrzeugen aller Art einschließlich Lastkraftwagen zum Höhenweg und zurück zu gelangen."

Ermittlung des Werteinflusses durch das Wegerecht

Flächenermittlung

$$\text{ca.} \quad 2,50 \quad \times \quad 26,00 \quad = \quad 65,00 \text{ m}^2$$

Wert der unbelasteten Fläche
(Fläche 65 m², Bodenrichtwert 65 €/m²)

$$65,00 \quad \times \quad 65,00 \quad = \quad 4.225 \text{ €}$$

Abschlag entsprechend der Einschränkung (starke Einschränkung)

$$4.225 \quad \times \quad 75\% \quad = \quad 3.169 \text{ €}$$

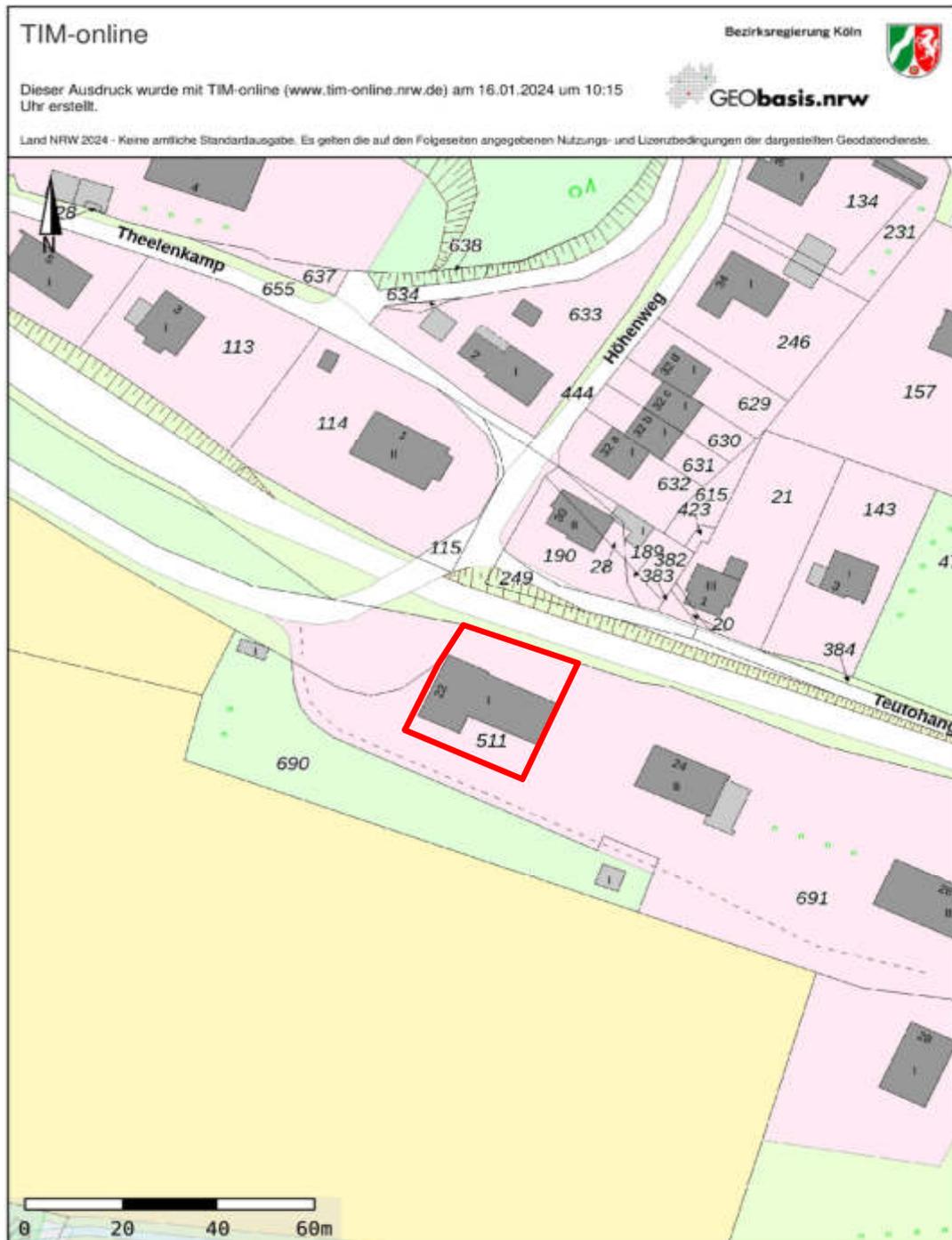
Berechnung der anteiligen Wertminderung

$$135,30 \quad / \quad 1.000 \text{ Miteigentumsanteil v} \quad 3.169 \text{ €} \quad = \quad 429 \text{ €}$$

Anteilige Wertminderung d. Belastung aus Abt. II lfd. Nr. 4 rd. 400 €

Anlage 1: Lageplan

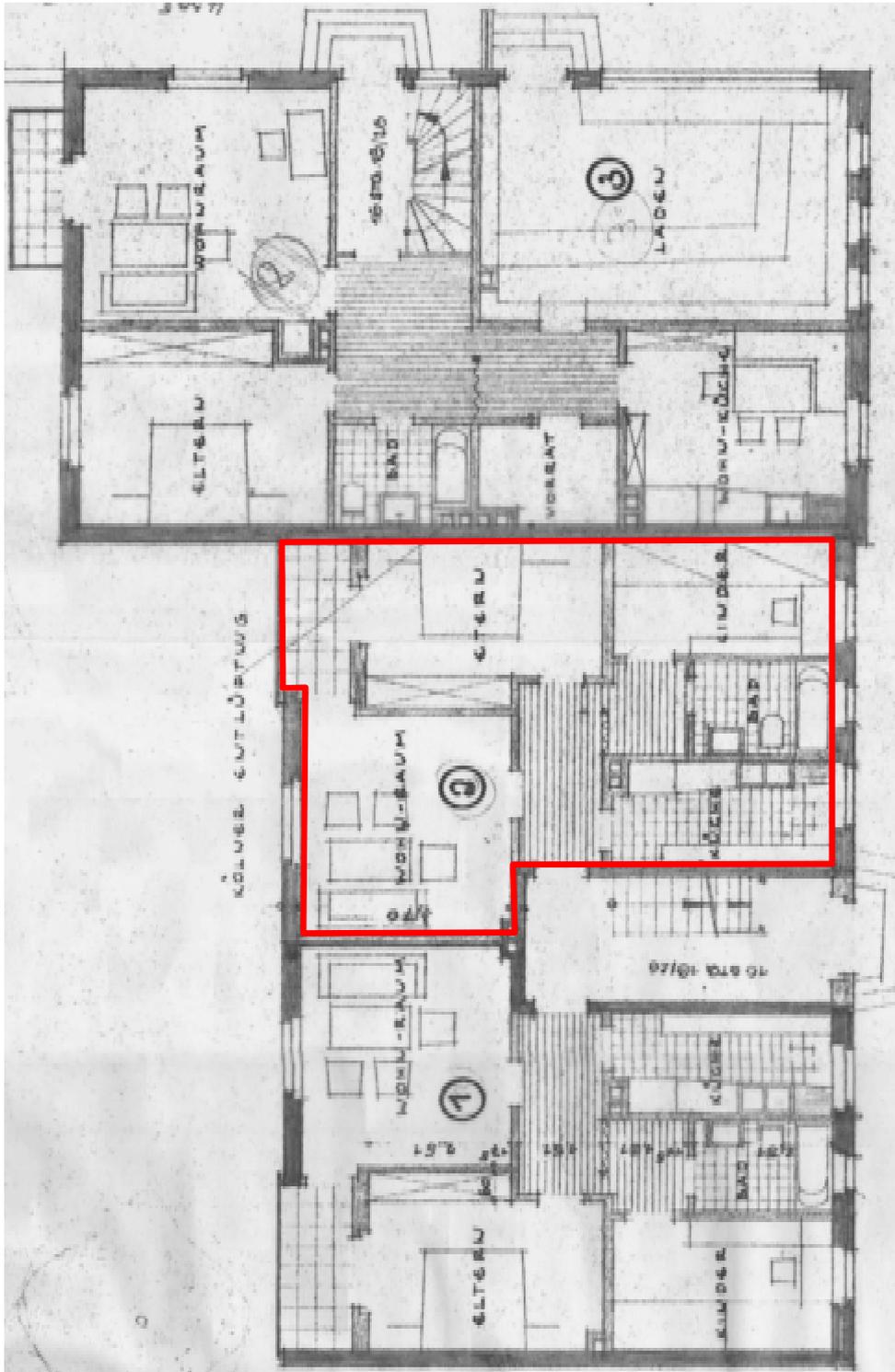
Ohne Maßstab



**Wohnung Nr. 2
Höhenweg 22
49545 Tecklenburg-Brochterbeck**

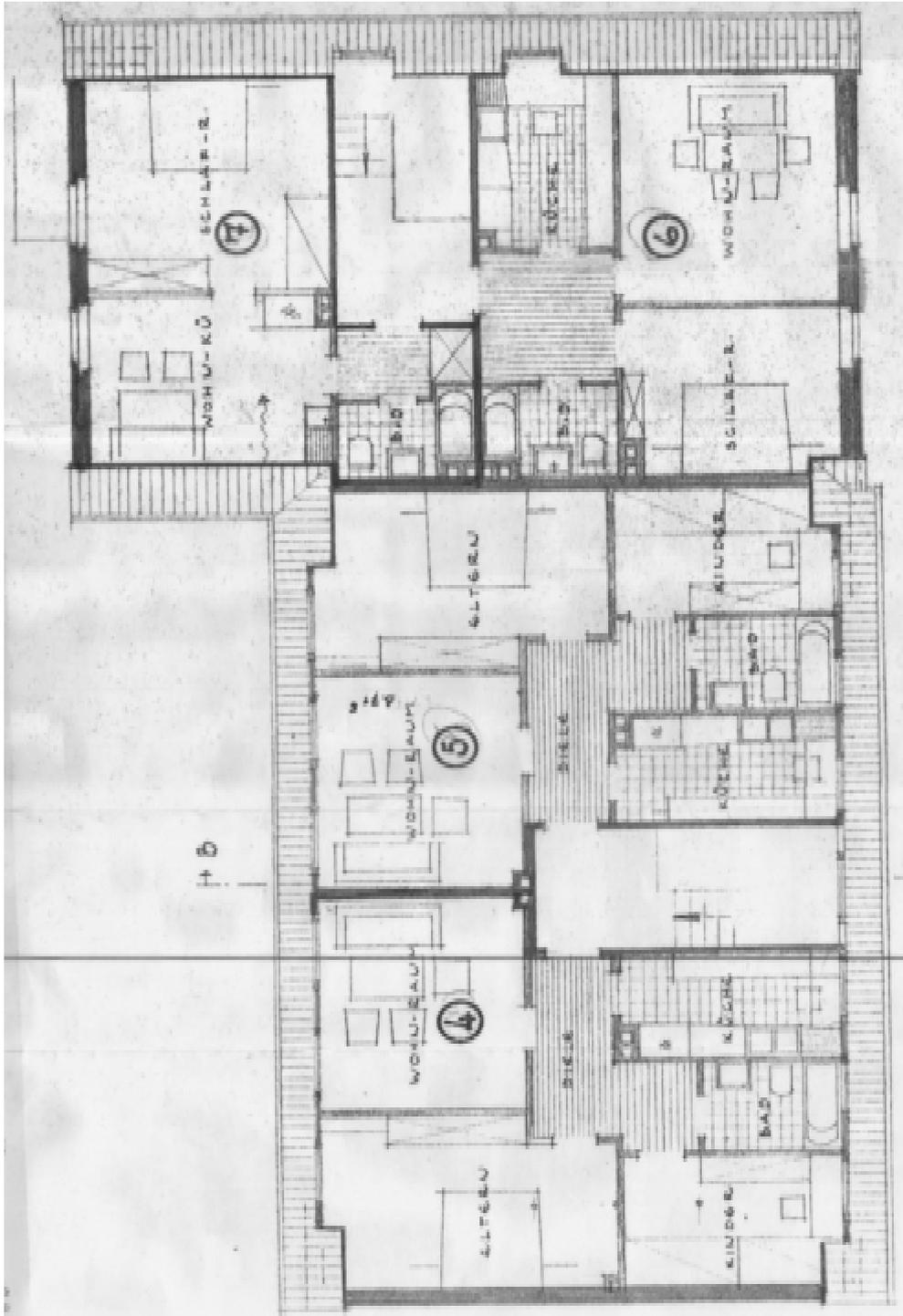
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab



Wohnung Nr. 2
Höhenweg 22
49545 Tecklenburg-Brochterbeck

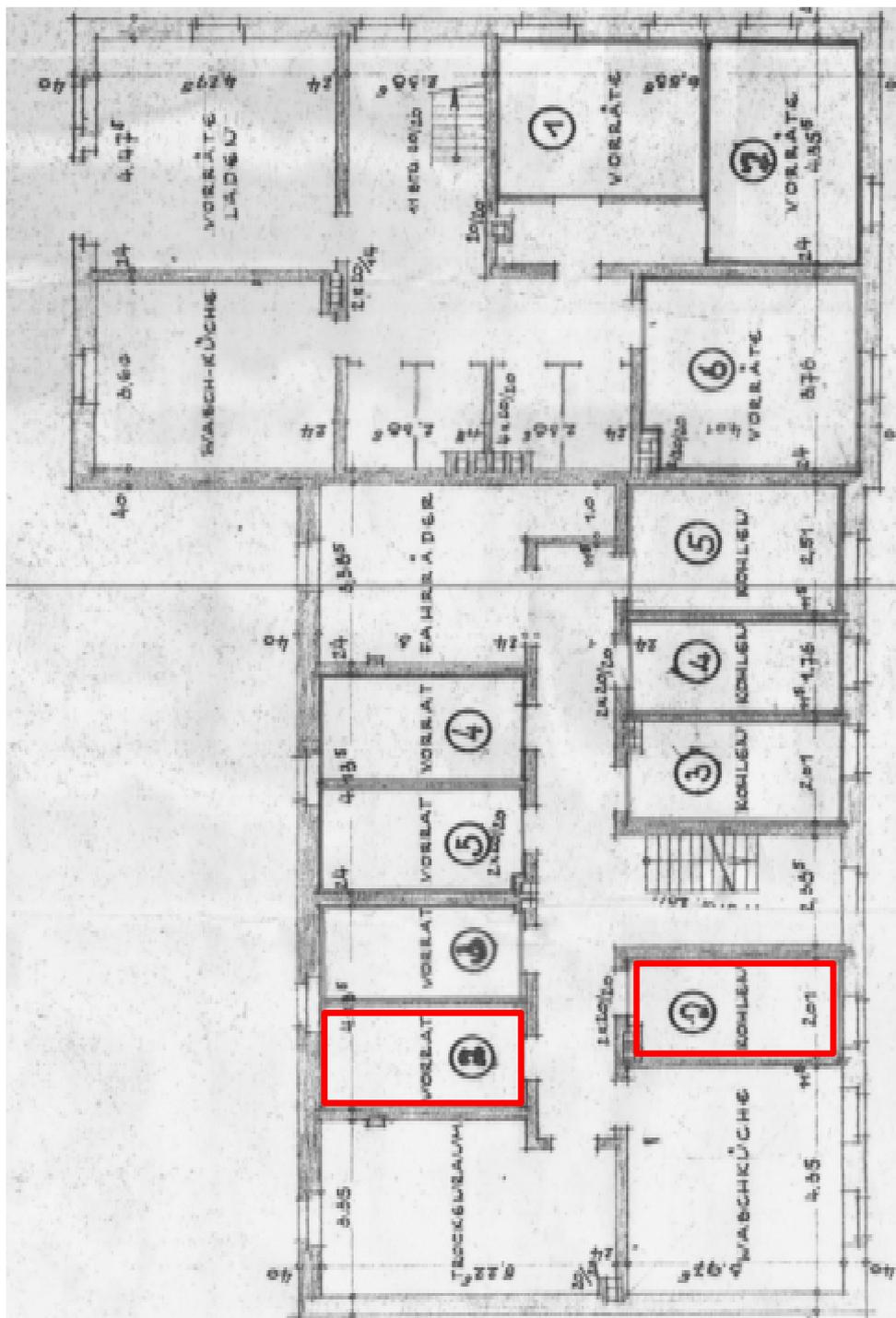
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss
Ohne Maßstab



Wohnung Nr. 2
Höhenweg 22
49545 Tecklenburg-Brochterbeck

Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab



**Wohnung Nr. 2
Höhenweg 22
49545 Tecklenburg-Brochterbeck**

Anlage 6: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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

Wohnung Nr. 2	m²
<i>Erdgeschoss</i>	
Flur	7,87
Wohnraum	15,54
Eltern	12,30
Kind	9,76
Bad	4,29
Küche	7,62
Loggia	<u>2,02</u>
Wohnung (m²) ca.	59,40

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.23 - Wohnen im Außenbereich

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt



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

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

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

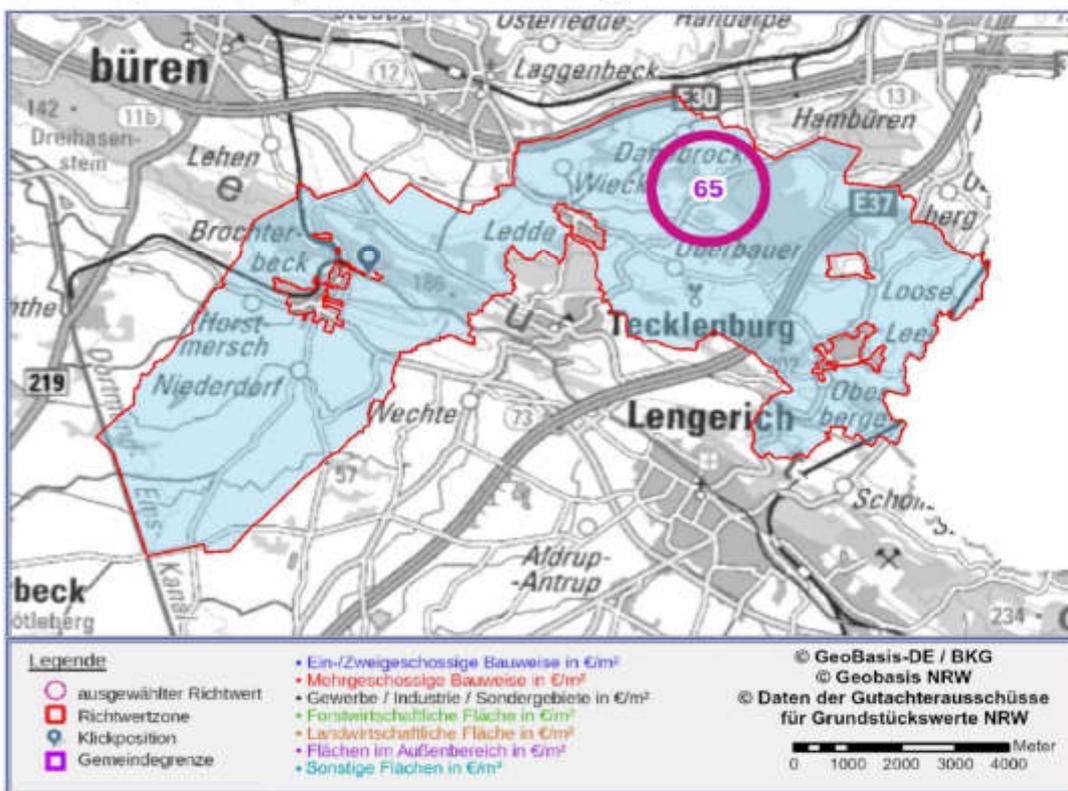


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

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

Anlage 8: Fotos

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Anlage 8: Fotos

Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Anlage 8: Fotos

Wohnung Nr. 2: Flur



Wohnung Nr. 2: Wohnraum



Anlage 8: Fotos

Wohnung Nr. 2: Schlafraum



Wohnung Nr. 2: Schlafraum



Anlage 8: Fotos

Wohnung Nr. 2: Bad



Wohnung Nr. 2: Loggia



Anlage 8: Fotos

Treppenhaus



Gemeinschaftskellerraum

