

**An das
Amtsgericht Tecklenburg**

**Gerichtsweg 1
49545 Tecklenburg**

Von der IHK Nord Westfalen
ÖFFENTLICH BESTELLTE
UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

DIPL. - SACHVERSTÄNDIGE
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten (DIA)

Salzstraße 61
ggü Lambertbrunnen

48143 Münster

Telefon: 0251 – 53 47 339 - 0

E-Mail: info@kauke-muenster.de

Betrifft: Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 006 K 007 / 23

Im o. g. Verfahren hat mich das **Amtsgericht Tecklenburg mit Beschluss und Schreiben vom 13.09.2023** beauftragt, ein schriftliches

G U T A C H T E N

in **zweifacher Ausfertigung** darüber zu erstatten, welchen

V E R K E H R S W E R T

die
Immobilien-Besitzung
Gemarkung Westerkappeln
Flur 131 Flurstücke 844 und 845

**Am Velper Bahnhof (22)¹
in 49492 Westerkappeln**

zum **heutigen Zeitpunkt
(25.11.2024)** hat.



(Aufnahmedatum: 05.03.2024)

¹ Dem Schätzgrundstück wurde bisher noch keine Hausnummer zugordnet, sodass die Angabe hier und im Folgenden sv-seits – ohne Gewähr für die Richtigkeit – lediglich zur Orientierung in Ansehung der vorhandenen Hausnummer 20 westlich des Schätzgrundstücks dient.

INHALTSVERZEICHNIS

Unterlagen / Erhebungen und Auskünfte zum Gutachten /		
GA-Anlagen	Pkt.	1
Vorbemerkungen	Pkt.	2
Allgemeine Angaben	Pkt.	3
Kataster- und Grundbucheintragungen	Pkt.	4
Lage- und Grundstücksbeschreibung	Pkt.	5
Beschreibung der baulichen Anlagen	Pkt.	6
SV-Beurteilung -		
Grundstücksmerkmale / Merkmale der baulichen Anlagen	Pkt.	7
Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	Pkt.	8
Bodenwertermittlung	Pkt.	9
Sachwertermittlung	Pkt.	10
Ertragswertermittlung	Pkt.	11
Vergleichsfaktoren / Immobilienrichtwert / Plausibilisierung	Pkt.	12
Verkehrswert - Fazit	Pkt.	13

Anlagen (s. Pkt. 1.4 ds. GA)

1. Unterlagen / Erhebungen und Auskünfte zum Gutachten / Anlagen

- 1.1 Auf **Anforderung** sind der SV (tlw. gegen Gebühr) von der zuständigen Behörde und sonstigen kommunalen Einrichtungen u. a. folgende **Nachweise** zugegangen und (tlw. fernmündliche) **Auskünfte**¹ erteilt worden bzw. konnten folgende **Unterlagen** eingesehen werden:
- Planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Westerkappeln vom 22.11.2024
 - Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Steinfurt vom 20.11.2024
 - Negativ-Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenverzeichnis des Kreises Steinfurt per Mail erhalten am 25.11.2024
 - Negativ-Auskunft zur Wohnraumförderung des Kreises Steinfurt per Mail erhalten am 20.11.2024
 - Planauskunft der SWTE Netz, Ibbenbüren zum Bestand von Strom-, Gas- und Wärmeleitungen in der Staraßen Am Velper Bahnhof
 - Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt (GAA Kreis Steinfurt), Stand 01.01.2024 (Internetabfrage: <https://www.boris.nrw>)
 - Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt (GMB Kreis Steinfurt) 2024 des GAA Kreis Steinfurt (Internetabfrage: <https://www.boris.nrw>)
 - Bauakte des Kreises Steinfurt im Digitalformat zum Aktenzeichen 772/2019 per Mail übersandt
- 1.2 **Unterlagen / Auskünfte**¹ **von Seiten des Auftraggebers / der Beteiligten:**
- Mit dem Auftragschreiben wurden der SV ein amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Westerkappeln (Amtsgericht Tecklenburg) Blatt 2595 vom 15.08.2023 zugestellt.
 - Von Seiten des Zwangsverwalters erhielt die SV den Bericht zur Inbesitznahme inkl. Bilddokumentation vom 07.09.2023
- 1.3 **Sonst. Erhebungen / Arbeitsunterlagen:**
- Eine Kaufpreisauskunft zu bebauten und unbebauten Grundstücken im angezogenen Bereich sowie Erhebungen bezüglich der allgemeinen Immobilienmarktsituation wurde sv-seits fernmündlich beim GAA Kreis Steinfurt abgefragt. Geeignete Kauffälle zu Veräußerungen vergleichbarer Immobilien aus den vergangenen Jahren konnten vom GAA Kreis Steinfurt jedoch nicht benannt werden.
 - Im Ortstermin gewonnene Erkenntnisse und mündliche Auskünfte der anwesenden Personen wurden sv-seits vor Ort stichpunktartig handschriftlich festgehalten.

Fußnote 1: Auskünfte können nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann daher keine Gewähr übernommen werden.

- Rechts- und Wertermittlungsgrundlagen werden vorgegeben u. a. durch das Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) u. a. Nebenbestimmungen, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Anwendungshinweise (ImmoWertA), (in der Vergangenheit gültige) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) / die Bodenrichtwertrichtlinie (BoRW-RL), die Vergleichs-, Sach- und Ertragswertrichtlinien (VW-/SW-/EW-RL), die Wohnflächenverordnung (WoFlV), die Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV) – in der jeweils per StTg. gültigen Fassung – sowie die stichtagsbezogen maßgebliche Fachliteratur, wie z. B. das Standardwerk „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Prof. Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer und Dr. Karsten Schröter (hier u. a. vorliegend als Online-Version „Kleiber-digital“, Hrsg. Bundesanzeiger Verlag GmbH).
- Ergänzende Recherchearbeiten erfolgten durch fernmündliche Auskunftseinholungen bei zuständigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Ämtern, beim Gutachterausschuss, fachkundigen Dritten sowie im Archiv und in der Datensammlung der SV und im Internet.

1.4

Anlagen je GA-Ausfertigung:	DIN A4
- Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	4 Blatt (s/w)
- Abkürzungen	1 Blatt (s/w)
- Fotodokumentation der SV (77 Lichtbildaufnahmen)	14 Blatt (farbig)
	5 Blatt (s/w)
	14 Blatt (farbig)
zus.	19 Blatt

2. VORBEMERKUNGEN

- 2.1** Die Verkehrswertermittlung entspricht den Vorschriften der ImmoWertV und des § 194 BauGB. – s. hierzu auch Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung in der Anlage zu ds. GA.
- 2.2** Eine normale Bodenbeschaffenheit (Baugrund), keine Altlasten (z. B. Bodenkontamination, Verwendung von Formaldehyd-, Asbest-Werkstoffen o. ä.), die ordnungsgemäße Bauausführung, Mängelfreiheit in Bezug auf Schädlingsbefall, Korrosion in Rohrleitungen, Konstruktion, Statik u. Planung werden ungeprüft angenommen, es sei denn, dass im GA ausdrücklich anders lautende Anmerkungen Platz greifen.
Mögliche Dämm-Defizite u. a. Gebäudestandardmerkmale werden im Folgenden nur dann berücksichtigt, wenn z. B. energetische Ertüchtigungsmaßnahmen per StTg. gem. entsprechender Verordnungen oder Gesetze gefordert werden; Sonstige Defizite, die einen Handlungsbedarf nicht zwingend begründen, bleiben außen vor; sie werden unter Kosten-/ Nutzen-Aspekten als wertneutral eingeordnet. Ein Energieausweis hat hier nicht vorgelegen.
- 2.3** Gebäudesubstanz-Untersuchungen haben nicht stattgefunden; dito keine Funktionsüberprüfung haustechnischer Einrichtungen.
Es handelt sich um ein reines Wertermittlungs- und kein bautechnisches Gutachten.
- 2.4** Angaben beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt.
Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.
- 2.5** Die Haftung der SV greift nur bei Nachweis von Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit; sie ist in jedem Fall auf die Schadenssumme der abgeschlossenen Vermögenshaftpflichtversicherung beschränkt.
- 2.6** Abschließend versichert die SV, dass das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen sowie unparteiisch erstattet wird.

3. ALLGEMEINE ANGABEN

3.1 Wertermittlungsgegenstand und wirtschaftliche Nutzbarkeit:

Im Rahmen dieser GA-Erstattung ist das mit einem **Zweifamilien-Wohnhaus** bebaute Grundstück **Am Velper Bahnhof 22 in 49492 Westerkappeln, Gemarkung Westerkappeln Flur 131 Flurstücke 844 und 845** Gegenstand der Wertermittlung.

Die Flurstücke sind jeweils unter eigenen lfd. Nummern im Grundbuch Blatt 2595 eingetragen, sodass es sich um **einzelne Grundstücke im Rechtssinn** handelt.

Wegen der Lage und Größe der einzelnen Grundstücke ist jedoch für die Grundstücke davon auszugehen, dass sie eine **zusammenhängende wirtschaftliche Einheit** bilden.

Für eine **getrennte wirtschaftliche Nutzung** fehlt es dem **Flurstück 844** an einem **nutzbaren Zuschnitt** und mit nur 37 qm an einer **notwendigen Größe**.

Das mit 984 qm größere **Flurstück 845** ist wirtschaftlich mit dem Flurstück 844 zu verknüpfen, weil das Flurstück 844 die **notwendige Erschließung** an das öffentliche Verkehrsnetz **sicher stellt**.

3.2 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (StTg.)¹: **25.11. 2024** (zum heutigen Zeitpunkt)

3.3 Objektbesichtigung:

Eine Objektbesichtigung fand alleine durch die SV persönlich am **05.03.2024** statt. Zum Ortstermin wurden alle Beteiligten schriftlich geladen. Die Möglichkeit der Teilnahme wurde von Seiten des Schuldners und dem Gläubiger abgelehnt bzw. nicht genutzt. Der Zwangsverwalter überließ der SV den Schlüssel zum leerstehenden Objekt. Der Schlüssel wurde dem Zwangsverwalter nach der Besichtigung zurück gegeben.

Im Ortstermin wurden Lichtbildaufnahmen gefertigt, die diesem Gutachten auszugsweise beigelegt sind.

3.4 GA-Ausfertigungen:

Das Gutachten wird **zweifach im Original** und **einfach als Archivstück** gefertigt.

Fußnote 1: Der Wertermittlungsstichtag ist gem. § 2 (4) ImmoWertV der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist gem. § 2 (5) ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Im konkreten Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

4. KATASTER- UND GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN

4.1 Flurstücksnachweis / Bestandsverzeichnis

Gemarkung:	Westerkappeln		
Flur:	131		
Flurstücke Nr.:	(A)	844 , groß	37 qm
	(B)	845 , groß	984 qm
Grundstücksgröße:	1.021 qm		
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche		
Lage:	Am Velper Bahnhof		

eingetragen

im Grundbuch von **Westerkappeln** (Amtsgericht Tecklenburg)
Blatt 2595

lfd. Nr. 1 zu (A)

lfd. Nr. 2 zu (B)

lfd. Nr. 3 / zu 2 " **Grunddienstbarkeit**

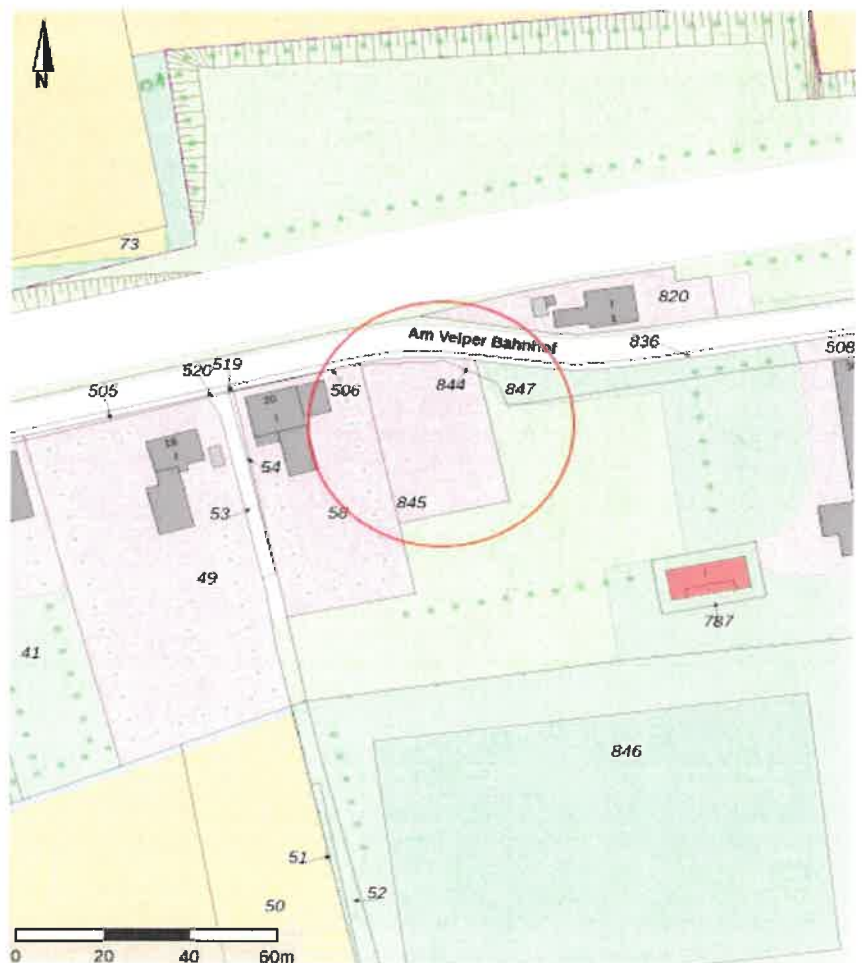
(Versorgungsleitungsrecht) in

Westerkappeln Blatt 49 auf Nr. 7 des

Bestandsverzeichnisses eingetragen in

Abt. II Nr. 3; (...) vermerkt am 19.02.2020"

(s. auch SV-Hinweis auf der nachfolgenden GA-S.)



(Auszug Geobasisdaten Land NRW / Quelle: www.tim-online.nrw.de)

SV-Hinweis:

Aus dem Bauakteninhalt zur Gebäudeerrichtung auf dem Schätzgrundstück ist ersichtlich, dass das Schätzgrundstück nicht über eine eigene Schmutzwasserentsorgung verfügt und hierfür im Zuge der Baugenehmigung vom Kreis Steinfurt zunächst eine Sicherung über eine Baulasteneintragung gefordert wurde. Weiter heißt es in dem 1. Änderungsbescheid des Bauamtes des Kreises Steinfurt vom 20.09.2019 wie folgt: "Diese Baulast ist nicht notwendig, da das erforderliche Leitungsrecht privatrechtlich geregelt und im Grundbuch abgesichert werden kann."

Im Rahmen der Wertermittlung in ds. GA wird dementsprechend unterstellt, dass es sich bei der v. g. Grunddienstbarkeit um eben diese grundbuchliche Sicherung der Schmutzwasserentsorgung handelt. Inwieweit darüber hinaus entgeltliche o. ä. Vereinbarungen für die Nutzung der Schmutzwasserentsorgungsanlagen auf dem Nachbargrundstück zusätzlich zwischen den Eigentümern des begünstigten und des dienenden Grundstücks vereinbart wurden, ist hier nicht bekannt. Das Grundbuch Blatt 49 des dienenden Grundstücks wurde nicht eingesehen. **Der Vertrag zur Eintragung der Grunddienstbarkeit hat hier nicht vorgelegen.** (Beurteilung und Bewertung dieses Umstandes durch die SV: s. Pkt. 7 Ziffer 4 und Pkt. 10.15 ds. GA)

4.2 Eintragungen Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 4 und 5 *"Die Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 K 7/23). Eingetragen am 15.08.2023"*

4.3 Eintragungen Abt. III – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Lfd. Nr. 1 **364.000,00 Euro** *"Grundschuld mit 15 % Jahreszinsen für die BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft, Hameln. (...)"*

Lfd. Nr. 2 **3.747,06 Euro** *"Zwangssicherungshypothek für den Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Ibbenbüren (...)"*

SV-Annahme: Für die in Abt. III z. Zt. eingetragene Belastungen geht die SV davon aus, dass diese im Zuge der Zwangsversteigerung vor Eigentumsübertragung auf einen Erwerber zur Löschung kommen.

5. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

5.1 Allgemeine Angaben / Makrolage

Die selbstständige und ländlich strukturierte Gemeinde Westerkappeln im Kreis Steinfurt (zwischen den Ausläufern des Wiehengebirges und dem Teutoburger Wald platziert) hat rd. 11.500 Einwohner inkl. Ortsteil Velpe und den Streusiedlungen Hollenbergs Hügel und Ortfeld, die vom Hauptort ca. 3,5 km bzw. 4,0 km entfernt sind.

Neben kleinen und mittelständischen Gewerbebetrieben am „Gartenkamp“, aber auch (und vornehmlich) im Ortsteil Velpe, mit relativ günstigen Entwicklungschancen wegen der nahen BAB-Anbindung (A1 und A30), sind im Hauptort Geschäfte des täglichen Bedarfs und andere Einrichtungen ausreichend gut sortiert vorhanden. Dazu gehören u. a. eine Grund- und Hauptschule nebst Kindergarten.

Weiterbildende Schulen befinden sich in benachbarten größeren Gemeinden und müssen angefahren werden.

Im Übrigen überwiegt die Zahl der berufstätigen Auspendler; zum Großteil in Richtung Osnabrück, Ibbenbüren und Mettingen.¹

Entfernungen:

Hauptort Westerkappeln:	- Ibbenbüren	ca. 12 km
	- Osnabrück	ca. 14 km
	- Steinfurt	ca. 40 km
	- Münster	ca. 48 km

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Westerkappeln inkl. dem Ortsteil Velpe über Linienbusse und den Bürgerbus des Regionalverbandes Münsterland (RVM) bedient.

5.2 Grundstücks- / Mikrolage

Das Umfeld des Schätzgrundstücks ist geprägt durch die nördlich des Schätzareals verlaufende Straße Am Velper Bahnhof mit unmittelbar angrenzender Bahntrasse, bestehend im angezogenen Abschnitt aus drei Schienen-Fahrwegen. Die umgebende Bebauung besteht aus offenen überwiegend eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, die sich als Splittersiedlung entlang der Kreisstraße Am Velper Bahnhof, ausgehend vom Bahnübergang Tecklenburger Straße ca. 850 m in Richtung Osten, entwickelt hat. Das alte Bahnhofsgebäude befindet sich schräg gegenüber der Schätzimmobilie (s. Bildanlagen S. 2/14 unten ds. GA).

Südlich des Schätzgrundstücks befinden sich das Sportheim und der Trainingsplatz des SC Velpe Süd, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und in ca. 360 m Luftlinie entfernt die Gewerbeflächen des Lidl-Vertriebscenters sowie des Logistikdienstes DSV.

Der Bahnhofstempel am Velper Bahnhof wurde bereits vor Jahrzehnten still gelegt. Politisch ist eine Reaktivierung gewollt, eine entsprechende Entwicklung ist jedoch wegen Betriebszeitenüberschreitungen z. Zt. nicht erkennbar.

Die Bahntrasse wird per StTg. als Hauptverbindung zwischen Rheine und Osnabrück von der Regionalbahn Nord sowie Intercity-Zügen und auch Güterzügen genutzt. Bahnverkehr findet hier mindestens im Halbstundentakt statt.²

Der nächste Lebensmittelladen befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde Lotte und ist nach ca. 4,5 km erreicht.

Fußnote 1: Quelle: <https://www.gemeinde-westerkappeln.de/>

2: Quelle: Telefonauskunft Amt für Stadtplanung und Infrastruktur der Gemeinde Westerkappeln

Die Entfernung zum Zentrum von Westerkappeln, u. a. mit Gemeindeverwaltung, Apotheke, Gaststätten und diversen Fachbetrieben/Einkaufsmöglichkeiten beträgt ca. 6 km.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen ist nach ca. 650 m erreicht.

Die Autobahnauffahrt zur A30 ist mit dem Auto in ca. 6 Minuten nach knapp ca. 4 km erreicht.

Bei der Straße Am Velper Bahnhof handelt es sich um eine Kreisstraße, die im angezogenen Bereich mit einer Schwarzdeckenbefestigung inkl. Mittelstreifenmarkierung, Betonbordaufkantung und vor dem Schätzgrundstück verlaufendem Bürgersteig mit Klinkerpflasterbefestigung sowie Beleuchtung ausgebaut ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Sportheim und der Trainingsplatz des SC VelpeSüd, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und in ca. 360 m Luftlinie entfernt die Gewerbeflächen des Lidl-Vertriebscenters sowie des Logistikdienstes DSV.

5.3 **Zuschnitt / Topographie / Bauliche Nutzung**

Grundstücksgröße:	1.021 qm
Zuschnitt:	annähernd gleichmäßig rechteckig
Grundstückstiefe:	ca. 38 m (im Mittel)
Grundstücksbreite:	ca. 26 m
Topographie:	überwiegend eben / nach Süden leicht abfallend



(Auszug Geobasisdaten Land NRW / Quelle: www.tim-online.nrw.de)

5.4 **Planungsrecht**

Gem. Auskunft der Gemeinde Westerkappeln ist die Beurteilung von Vorhaben auf der Basis des § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan wird die in Frage stehende Fläche als "Nutzung für die Landwirtschaft" dargestellt. Demnach ist die Rückentwicklung zu Landwirtschaftsfläche als Entwicklungsziel festzustellen.

Die Lage innerhalb der Splittersiedlung ermöglicht aber gem. Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Infrastruktur eine Bebauung, sofern sie sich in das Umfeld einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

- 5.5 Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten / altlastenverdächtige Flächen**
Gem. Auskunft des Umwelt- und Planungsamtes des Kreises Steinfurt vom 25.11.2024 ist das Schätzgrundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen ebenfalls lt. Auskunft nicht vor.
- 5.6 Öffentlich-rechtliche Baulasten**
Gem. **Baulastenauskunft** des Kreises Steinfurt vom 20.11.2024 bestehen keine Baulastenblätter für das Schätzgrundstück.
- 5.7 Wohnraumförderung**
Gem. Auskunft des Kreises Steinfurt vom 20.11.2024 wurde das Schätzgrundstück nicht mit öffentlichen Mitteln gebaut.
- 5.8 Erschließungszustand / Ver- und Entsorgungsanlagen**
- 5.8.1 Erschließungsbeiträge:**
Wegen der Lage an der Kreisstraße wird **unterstellt**, dass die für die Verkehrswertermittlung relevanten Erschließungsbeiträge als erledigt gelten und ein **erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand** angenommen werden kann. Aus der Baugenehmigung zum aufstehenden Gebäude geht hervor, dass die Bordsteinabsenkung im Bereich der Grundstückszufahrt noch zu beantragen ist.
- 5.8.2 Regenwasser:**
Gemäß Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Infrastruktur liegt in der Straße ein **Regenwasserkanal**. Inwieweit das Schätzgrundstück/die Bebauung bereits an diesen angeschlossen ist, ist nicht erkennbar.
Gem. 1. Änderungsbescheid zur Baugenehmigung vom 20.09.2019 wird darauf hingewiesen, dass die **Regenwasseranschlussleitung** noch kostenpflichtig herzustellen ist.
- 5.8.3 Schmutzwasser:**
Ein **Schmutzwasserkanal** liegt **nicht in der Straße**, sodass die Schmutzwasserentsorgung nicht über öffentliche Entsorgungseinrichtungen gewährleistet ist. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung in ds. GA wird **unterstellt**, dass die Entsorgung des Schmutzwassers über die im Bestandsverzeichnis vermerkte **Grunddienstbarkeit** geregelt ist (s. Pkt. 4.1ds. GA). Inwieweit die Grunddienstbarkeit die Nutzung einer Kleinkläranlage regelt und ob notwendige Zuleitungen bereits vorhanden sind, ist hier nicht bekannt geworden.
- 5.8.4 Erdgas und Strom:**
Lt. Planauskunft der SWTE Netz sind Versorgungsleitungen für Erdgas und Strom inkl. entsprechende Hausanschlüsse für das Schätzgrundstück dargestellt. Der Bereich ist in der Planauskunft als "lfd. Baumaßnahme" gekennzeichnet. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Baumaßnahmen per StTg. abgeschlossen sind und Kosten für die Herstellung von Hausanschlüssen nicht mehr anfallen.
- 5.8.5 Trinkwasser:**
Lt. Auskunft des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land verfügt das Schätzgrundstück seit 2021 über einen Trinkwasserhausanschluss.

(Beurteilung und Bewertung der erschließungs-, ver- und entsorgungstechnischen Umstände s. Pkt. 7.2 Ziffern 3 - 5 und Pkt. 10.15 ds. GA)

6. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

6.1 Vorbemerkung

Der Baubeschreibung liegt eine Objektbesichtigung am 05.03.2024 zu Grunde. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern beschränkt sich auf optisch erkennbare, wesentliche und wertbestimmende Gebäudemerkmale. Soweit nachfolgend nicht anderslautende Anmerkungen gemacht werden, werden für den Stichtag (heute) übereinstimmende Objektmerkmale unterstellt.

Substanzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Sämtliche Feststellungen erfolgen daher nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen).

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. begründeten Vermutungen.

Weitergehende Untersuchungen zur Standsicherheit, Korrosion in Rohrleitungen, zum Schall- und Wärmeschutz sowie zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

Detailabweichungen und Sonderheiten bleiben möglich; sie bedingen im Einzelfall und/oder bei Geringfügigkeit keine messbaren Veränderungen in der wertmäßigen Beurteilung.

Weitere Ausführungs-/Ausstattungsdetails (neben der Baubeschreibung) sind den beigefügten Plananlagen zu entnehmen.

In die Bewertung nicht eingeschlossen sind jegliches bewegliches Mobiliar und evtl. eigentümer-/bau-/mieterseitig vorhandene Kucheneinbauteile und -geräte o. ä. Einbauten, wenn es nicht zu abweichenden Anmerkungen in diesem GA-Verlauf kommt.

Ein eigenes Aufmaß einzelner Raumabmessungen wurde von der SV nicht gemacht. Für nachfolgenden Angaben wurden die vorliegenden Bauzeichnungen und Berechnungen aus der amtlichen Bauakte herangezogen und sv-seits in der Örtlichkeit auf Plausibilität überprüft, übernommen und für die Berechnungen in diesem GA als Grundlage der Verkehrswertermittlung als ausreichend richtig beurteilt. Abweichungen im Detail bleiben möglich.

6.2 Nutzung / Gebäudegliederung:

Zweifamilien-Wohnhaus mit je einer Wohnung im Erd- und Obergeschoss

6.3 Geschossigkeit / Geschosshöhen:

Erd- und Dachgeschoss, keine Unterkellerung

Geschosshöhen / lichte Höhe:

EG ca. 3,25 m / 2,75 m, DG ca. 2,95 m / 2,67 m;

Traufseiten mit ca. 1 m hohem Dremmel,

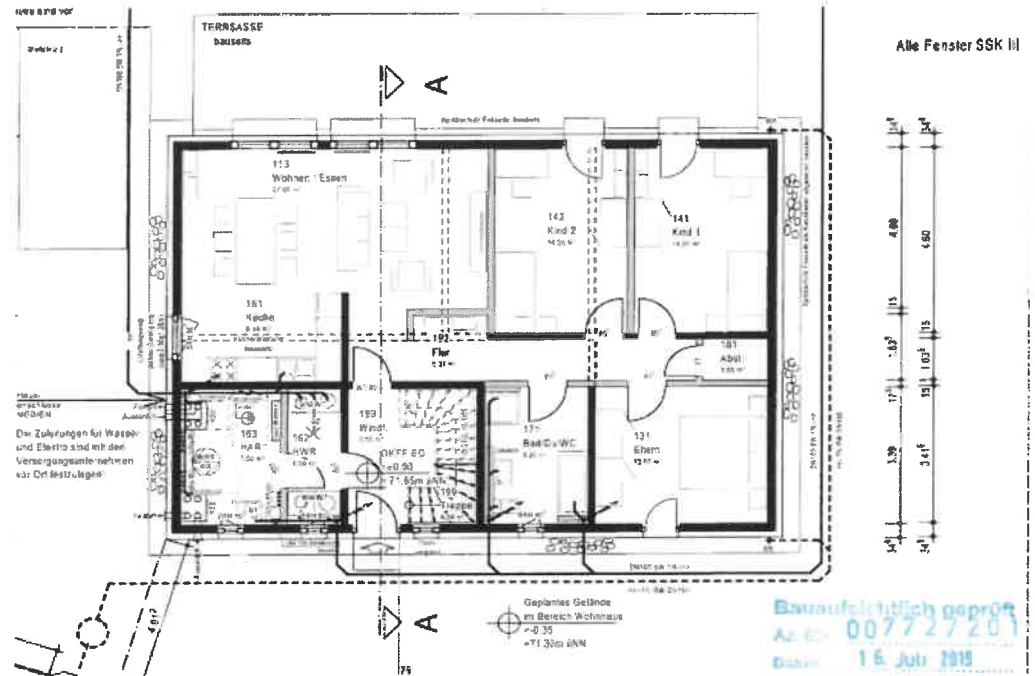
Spitzboden eingeschränkt nutzbar einer DN von ca. 38 ° und lichten Höhe im First von knapp 2m

6.4 Grundrissaufteilung:

Treppenhaus mit Geschosstreppe EG - DG und Zugang zum Hauswirtschaftsraum mit zwei Waschmaschinen und Trocknerstellplätzen und dahinter zum Hausanschlussraum mit diversen Hausanschlüssen, Heizungs-, Warmwasser- und Lüftungstechnik etc.

6.4.1 Grundriss - EG-Wohnung:

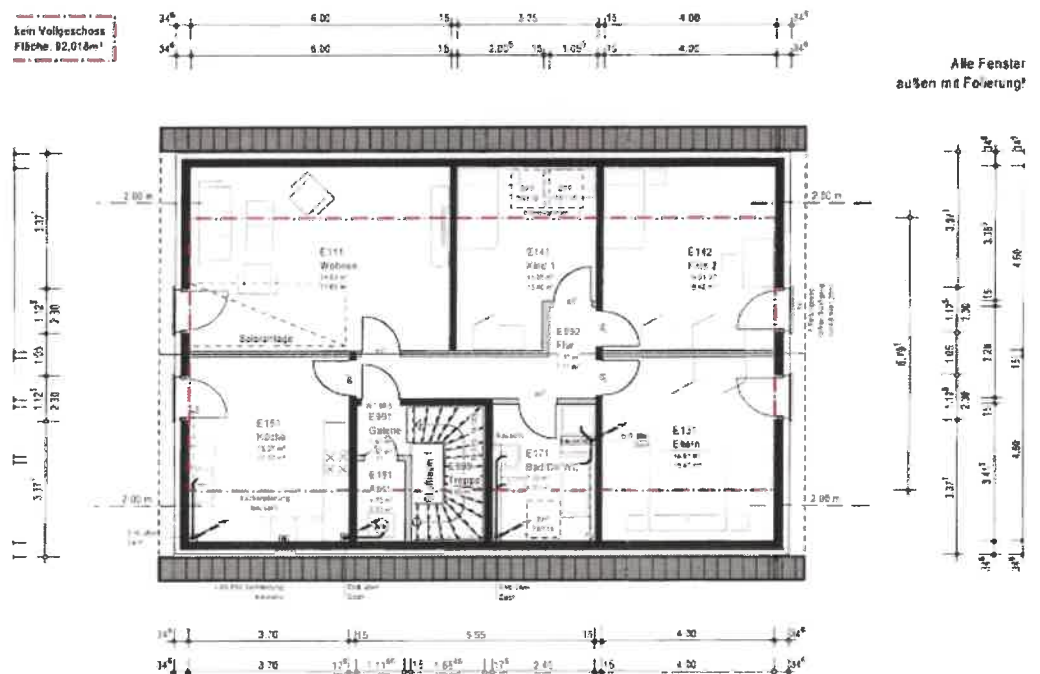
Flur, Garderobe, Abstellraum, offene Küche, Essen, Wohnen, zwei Kinder- und ein Elternzimmer, Bad (mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC)



(Grundriss EG aus der Bauakte des Kreises Steinfurt, Stand Baugenehmigung 16.07.2019)

6.4.1 Grundriss - OG-Wohnung:

Abstellraum, Flur, Küche, Wohnen, zwei Kinder- und ein Elternzimmer, Bad (mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC)



(Grundriss EG aus der Bauakte des Kreises Steinfurt, Stand Baugenehmigung 16.07.2019)

6.5 Wohnfläche (WF)¹ / Brutto-Grundflächen (BGF)

Wohnfläche:	EG-Whg.	(gem. Bauantrag ohne Terrasse)	97,04 qm
	zzgl Terrasse	(ca. 40 qm x 1/4 =)	10,00 qm
			<hr/>
			107,04 qm
DG-Whg.			99,70 qm
			<hr/>
			206,74 qm
WF	= rd.		207,00 qm
Brutto-Grundfläche:	EG	14,24 m x 10,04 m =	142,97 qm
	DG	14,24 m x 10,04 m =	142,97 qm
			<hr/>
			285,94 qm
BGF	= rd.		286,00 qm

6.6 Bebaute Fläche / bauliche Ausnutzung

überbaute Fläche:	14,24 m x	10,04 m =	rd.	143 qm
Bauliche Ausnutzung: Grundflächenzahl (GRZ)		143 qm :	1.021 qm =	0,14

6.7 Außenanlagen

Die Außenflächen sind insgesamt noch nicht gestaltet / befestigt / rekultiviert o. ä.

6.8 Nutzung / Vermietungs-/ Ertragssituation:

Das Wohnhaus ist per StTg. nicht nutzbar, weil der Innenausbau fehlt.
 Eine Vermietung oder andere ertragsbringende Nutzung des Grundstücks und/oder der Bebauung bestehen gem. SV-Kennntnis nicht.

6.9 Baujahr / An- und Umbauten / Modernisierungen

Bauantrag:	04.03. 2019	Eingangsbestätigung
Baugenehmigung:	16.07. 2019	Neubau eines Zweifamilienhauses AZ. 772/2019
Baubeginn:	k. A.	vermutlich ca. Ende 2019 / Anfang 2020
Schlussabnahme:	k. A.	steht noch aus

Fußnote 1: Wohnfläche gem. Berechnungen zur Baugenehmigung (s. Anlage) und SV-Überprüfung / Korrektur auf der Basis der Vorschriften gem. WoFIV (unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschrift gem. § 5 WoFIV).

6.10 Genehmigungstand - tatsächliche Bauausführung

Die Errichtung des Wohnhauses wurde nicht abschließend fertig gestellt.
Es fehlen noch Ausführungen in diversen Gewerken (s. Pkt. 6.13 ds. GA)

Soweit erkennbar erfolgten die Bauausführung entsprechend der Baugenehmigung.
Aus der amtlichen Bauakte ist erkennbar, dass übliche Anzeigen zum Baubeginn, zur Rohbauabnahme und/oder Fertigstellung des Gebäudes fehlen.
Ebenfalls aus der Bauakte ersichtlich ist, dass für das Wohnhaus ein statischer Nachweis mit Datum vom 09.04.2021 und ein Energiesparnachweis für ein KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014) als Fertighausnachweis mit Datum vom 15.04.2019 geführt wurde.

6.11 Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale

6.11.1 Merkmale zu (A) - Zweifamilienwohnhaus

Konstruktion:	Holz-Fertighaus (Hersteller Massa Haus, 59514 Welper)
Gründung:	Stahlbetonsohle
Außenwände	Wärme-Dämm-Verbundsystem
Innenwände:	Holzständerwerk
Decken:	Holzbalkendecke
Dach:	Eindeckung aus Dachziegeln, Regenrinnen und -fallrohre aus Zinkblech; keine Gauben
Hauseingangstür:	Kunststoff- / kunststoffbeschichtetes Türelement (soweit erkennbar) mit Lichtausschnitten (s. Bildanlage S. 4/14 links oben ds. GA), Türgriffe fehlen
Fenster:	Kunststofffenster- und Kunststofffenstertüren, lt. Beschreibung Massa Haus mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und Schallschutzverglasung SSK II (eine Gewähr für die entsprechende Ausführung kann sv-seits nicht gegeben werden), Kunststoffrollläden
Treppenhaus:	offene Wangentreppe, Geländer mit Metallstäben
Oberböden:	keine (feste Trockenschüttung in den Räumen vorhanden)
Sanitärausstattung:	Je Wohnung ein Bad mit vorgerichteten Anschlüssen für eine Dusche, eine Wanne, einen Waschtisch und ein WC; Küche mit üblichen Anschlüssen vorgerichtet; Hauswirtschaftsraum mit zwei Waschmaschinenanschlüssen
Heizung / Haustechnik:	Gas-Brennwerttechnik mit Warmwasserbereitung; Zusätzlich ist eine Solaranlage vorgesehen und steht eine Warmwasserbeistellboiler bereit. Die Wohnungen verfügen jeweils über eine kontrollierte Pluggit-Lüftungsanlage; im Übrigen werden baujahresübliche Installationen im mittleren Ausstattungsstandard unterstellt.
Besondere / sonstige Bauteile:	keine

6.12 Hausanschlüsse / Außen- und Nebenanlagen

Hausanschlüsse /
Ver- und Entsorgungsanlagen
(s. auch Pkt. 6.8 ds. GA):

Erdgas, Strom, Telefon, Trinkwasser und Entwässerung

Regenwasseranschlussleitungen sind noch herzustellen.
Die Schmutzwasserentsorgung wird - soweit erkennbar -
über eine Grunddienstbarkeit geregelt (s. auch Pkt. 4.1
inkl. SV-Hinweis ds. GA).
(SV-Beurteilung und Bewertung s. Pkt. 7.2 Ziffern 3 - 5 und
Pkt. 10.15 ds. GA)

Sonst.

Außen- u. Nebenanlagen: keine

6.13 Baumängel / -schäden

Im **Ortstermin** sind folgende **Baumängel/-schäden¹** bzw. **fehlende Ausführungen** zur **Fertigstellung** der **Wohnbebauung** in folgenden **Gewerken** bekannt geworden (Auflistung hier ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Dachdecker	Installation Solaranlage auf dem Dach, Einbau und Anschluss Regenwasseranschlussleitungen an Regenfallrohre sowie an den Kanal
Heizung	Inbetriebnahme / Verknüpfung Heizungstechnik, Warmwasserbereitung, Anschluss Solaranlage
Lüftung	Restarbeiten zur Zusammenführung der Lüftungsstränge und Anschluss an die Pluggit-Anlagen pro Wohnung inkl. Aufbau der Verteilung
Sanitär	Einbau Sanitärobjekte inkl. Leitungsanschlüsse etc.
Elektro	Installation Elektrounterverteilung, Feininstallation, Klingelanlage etc.
Trockenbau	tlw. Korrektur der vorhandenen Gipskartonverkleidungen, Herstellung der Vorwandinstallationen in den Bädern u. a.
Estrich	insgesamt
Oberböden	insgesamt
Türen	Innentüren insgesamt, Griffe Hauseingangstür
Malerarbeiten	insgesamt
Außenanlagen	Herstellung Kiestraufe o. ä., Eingangspodest, Vorgarten Terrasse, Fensterpodeste, Zufahrt, 2 PKW-Stellplätze, Gartenanlage, Einfriedung

(Beurteilung u. Bewertung / Berücksichtigung als boG: s. Pkt. 7.2 u. 10.15 ds. GA)

Fußnote 1: Soweit im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung Baumängel bzw. Bauschäden dokumentiert und daraus sog. marktangepasste Minderungsbeträge abgeleitet werden, wird darauf hingewiesen, dass bautechnische Untersuchungen (u. a. inkl. zerstörender Bauteil-Überprüfungen sowie labortechnischer Baustoffanalysen) von hier aus nicht stattgefunden haben.

7. SV-BEURTEILUNG - Grundstücksmerkmale / Merkmale der baulichen Anlagen

7.1 Allgemeine Beurteilung

Die **Wohnlage** des Schätzgrundstücks ist **maßgeblich nachteilig** geprägt durch die **Immissionsbelastungen** durch den **Bahnverkehr**.

Die Erreichbarkeit von **Einkaufsmöglichkeiten** des täglichen Bedarfs, von **Schulen** und sonstigen **Infrastruktureinrichtungen** sowie die Anbindung an den **ÖPNV** sind **mäßig**. Der **Grundstückszuschnitt** und die **Ausrichtung** mit Straßenanbindung im Norden und Gartenausrichtung nach Süden ist **von Vorteil**.

Innerhalb der **Bodenrichtwert-Zone** (s. Pkt. 9.1 ds. GA) weist das Schätzgrundstück **typische Lagemerkmale** auf.

Die **Grundstücksgröße** weicht mit 1.021 qm von der üblichen Flächengröße üblicher Wohnbaugrundstücke gem. Definition / Erläuterung zur Auswertung von Umrechnungskoeffizienten des GAA Kreis Steinfurt (s. GMB 2024 Ziff. 4.7.4) ab, sodass hier eine **Modifizierung zur Anwendung des Bodenrichtwertes** im konkreten Fall erforderlich ist (s. Pkt. 9.3 ds. GA).

Der **Grundriss** des aufstehenden **Zweifamilienhauses** und der einzelnen **Wohnungen** ist im Wesentlichen **funktional**.

Die **Belichtung** der **EG-Wohnung** sowie die Anbindung einer noch herzustellenden **Terrasse** ist **gut** und erfüllt **normal-übliche Wohnansprüche**. Für die **DG-Wohnung** werden demgegenüber **leicht nachteilige Belichtungsverhältnisse** und das **Fehlen** eines **Freibereiches** (z. B. in Form eines Balkons) als **Wohnwertnachteil** festgestellt.

Der **Ausstattungsstandard** wird sv-seits - bezogen auf einen **Neubaustandard 2019** - als **normal-gut** angenommen. Er bietet gem. SV-Einschätzung für den weiteren Ausbau durch die **Ausführung als KfW-Effizienzhaus 55** inkl. Installationen für eine **kontrollierte Belüftung**, der **Brennwert-Heizungstechnik**, der **Solaranlage** etc. eine **solide wertige Basis**.

Im Rahmen der Wertermittlung geht die SV davon aus, dass die Ausführungen im Objekt fachmännisch zur Ausführung gekommen sind und nur **kleinere Reparaturen / Korrekturen** - z. B. im Bereich der **Gipskartonverkleidungen** erfolgen müssen.

Im Übrigen wird unterstellt, dass **alle weiteren Ausbauten und Installationen** (s. Pkt. 6.13 ds. GA) im **mittleren Standard** erfolgen und die entsprechenden **Baukosten** am GA-Ende als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)** wertmäßig Berücksichtigung finden müssen (s. auch Pkt. 8.4 ds. GA)..

7.2 Zusammenfassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG):

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung gem. ImmoWertV sind folgende Umstände als besondere objektspezifische Merkmale zu beurteilen und hierfür angemessene marktangepasste Minderungsbeträge abzuleiten:

1. **Kleinere Reparatur-/ Korrekturarbeiten** im Bestand -
Marktangepasster Minderungsbetrag gem. SV-Einschätzung:
pauschaler Sicherheitsabschlag auf der Basis anfallenden Arbeiten
2. **Fertigstellung der Baumaßnahme inkl. Außenanlagen** im normal-üblichen Neubaustandard -
Marktangepasster Minderungsbetrag gem. SV-Einschätzung:
sv-seits geschätzte Brutto-Baukosten inkl. Risikozuschlag auf der Basis der NHK / BKI Baukosten

3. **Herstellung der fehlenden Regenwasseranschlussleitung sowie Antragstellung auf Bordsteinabsenkung -**
Marktangepasster Minderungsbetrag gem. SV-Einschätzung:
sv-seits geschätzte Brutto-Baukosten inkl. Risikozuschlag auf der Basis der NHK / BKI Baukosten
4. Unsicherheiten im Kontext der vorhandenen grundbuchlich gesicherten **Grunddienstbarkeit** zur Sicherung - so die SV-Annahme - der **Schmutzwasserentsorgung -**
Marktangepasster Minderungsbetrag gem. SV-Einschätzung:
pauschaler Abschlag in Ansehung drohender Baukosten zur Herstellung einer grundstückseigenen Schmutzwasserentsorgungsanlage
5. **Unsicherheiten** im Kontext der **fehlenden bauordnungsrechtlichen Schlussabnahme -**
Marktangepasster Minderungsbetrag gem. SV-Einschätzung:
pauschaler Abschlag in Ansehung drohender Nachbesserungsaufgaben zur Herstellung der genehmigungskonformen Bauausführung inkl. Statik und Wärmeschutz
6. Unsicherheiten und Nachteile wegen **fehlenden Gewährleistungsansprüchen** gegenüber der bisher am Bau tätigen Firmen -
Marktangepasster Minderungsbetrag gem. SV-Einschätzung:
pauschaler Abschlag auf der Basis von Erfahrungswerten in Ansehung drohender Ausbesserungsaufgaben, die üblicher Weise im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistungsaufgabe von den ausführenden Gewerken übernommen werden

8. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

8.1 Allgemeine Grundsätze und Verfahrensinhalte gem. ImmoWertV - s. Anlage -

8.2 Wertermittlung des unbebauten Grundstücks im konkreten Fall

Gem. fernmündlicher Auskunft des GAA Kreis Steinfurt / der Geschäftsstelle des GAA liegen geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke zur Ableitung eines Bodenwertes im Vergleichswertverfahren nicht vor.

Daher erfolgt die **Bodenwertermittlung** auf der **Basis** der vom zuständigen **Gutachterausschuss (GAA) für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerte**.

8.3 Wertermittlung des bebauten Grundstücks

Auf Anfrage konnte der SV vom GAA Kreis Steinfurt / von der Geschäftsstelle des GAA eine **ausreichende Anzahl geeigneter** - d. h. im konkreten Fall ausreichend übereinstimmender und/oder ausgewerteter - **Kauffälle** für eine Wertableitung im Vergleichswertverfahren ebenfalls **nicht** benannt werden.

Da **Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke** regelmäßig unter dem Aspekt der **Eigennutzung** erworben/gehandelt werden, kommt zur Verkehrswertermittlung daher das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Im Rahmen des Sachwertverfahrens werden die **wertrelevanten Merkmale** (wie z. B. der **Ausstattungsstandard**, die **Normalherstellungskosten**, das **Baujahr** und der **Modernisierungsgrad**) zunächst ohne Berücksichtigung immobilienmarktbedingter Einflussfaktoren berücksichtigt.

Die **Marktkonformität** des zu ermittelnden **Sachwertes (SW)** wird durch die Anwendung der vom GAA Kreis Steinfurt abgeleiteten **Sachwertfaktoren** hergestellt - s. Ziff. 5.1.4 GMB 2023 Kreis Steinfurt.

Für die Sachwertermittlung gilt im Übrigen, dass die Ermittlung des **vorläufigen Sachwertes** im **stichtagsbezogenen gültigen SW-Modell** des **GAA Kreis Steinfurt** im Sinne der „**Modellkonformität**“ gem. ImmoWertV erfolgt - s. Ziff. 8.4 GMB 2024 Kreis Steinfurt. Weitergehende Erläuterungen s. Pkt. 10 ds. GA.

Im konkreten Bewertungsfall passt die Schätzzimmobilie wegen des **sehr geringen Alters (kleiner 4 Jahre)** nicht in die **Auswertungen des GAA**, sodass die **Anwendung des Sachwertmodells** nur **bedingt** bzw. im konkreten Fall **nach SV-Ermessen modifiziert** zur Anwendung kommen kann.

Weil sich der Verkehrswert von **Zweifamilienhäusern** auch am Ertragswert orientiert, wenn z. B. eine teilweise Fremdvermietung unter Aspekten der Finanzierung im Interesse eines potentiellen Käufers steht, wird zusätzlich eine Ertragswertermittlung in Anwendung des Modells zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze aufgemacht (s. GMB Kreis Steinfurt 2024 Ziff. 8.3).

Im Rahmen der Ertragswertermittlung finden **wertrelevanten Merkmale** der **Lage**, des **Ausstattungsstandards** und des **Modernisierungsgrades** u. a. durch den **Ansatz** der dementsprechend abgeleiteten marktüblichen / **nachhaltig erzielbaren Erträge** auf der **Basis** von **Modellmieten** sowie der modifizierten **Restnutzungsdauer** Berücksichtigung.

Die notwendige **Marktkonformität** gem. ImmoWertV des zu ermittelnden **Ertragswertes** (EW) wird durch die sachverständige Anwendung der vom GAA Kreis Steinfurt abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten sowie die Anwendung vorgegebener Ableitungsverfahren bzw. Modellwerte - z. B. in Bezug auf den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer, der Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer sowie der marktüblich erzielbaren Roherträge etc. hergestellt.

Dabei ist von wesentlicher Bedeutung, dass die Ermittlung des **vorläufigen Ertragswertes** im **stichtagsbezogenen gültigen EW-Modell** des **GAA Kreis Steinfurt** erfolgt (s. Pkt. 5.1.5 und Pkt. 8.3 GMB Kreis Steinfurt 2024). Weitergehende Erläuterungen s. Pkt. 11 ds. GA.

Auch für das Ertragswertverfahren stellt das **Gebäudealter** ein **ungewöhnliches Gebäudemerkmal** dar, sodass auch hier eine **sachverständige Modifizierung** bei der Anwendung des **Ertragswertmodells** ansteht.

Zur **Plausibilisierung** der vorläufigen marktangepassten Wertermittlungsergebnisse werden darüber hinaus Vergleichsfaktoren aus dem GMB Kreis Steinfurt 2024 sowie Auswertungen zu Immobilienrichtwerten (IRW) 2024 des GAA Kreis Steinfurt herangezogen.

8.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sind im Verfahren der Vergleichs-, Sach- und Ertragswertermittlung gem. ImmoWertV durch marktgerechte Zu-/Abschläge wertmäßig zu berücksichtigen.

Der sog. marktangepasste Mehrwert bzw. Minderungsbetrag ist ausgehend vom vorläufigen (marktangepassten) Vergleichs-/Sach-/Ertragswert in Ansatz zu bringen, **sofern im Rahmen des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens eine wertmäßige Berücksichtigung im Vorfeld noch nicht stattgefunden hat.**

Die Ableitung entsprechender Ausgangswerte erfolgt unter Hinzuziehung fachkundiger Dritter, auf der Basis von Fachliteratur, eigenen kalkulatorischen Ansätzen und/oder Erfahrungswerten.

Modellkonforme Bewertungsgrundsätze

Bei der modellkonformen Bewertung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist zu beachten, dass z. B. **baualtersgemäße Gebrauchsspuren** oder ein festzustellender (normal-üblicher) **Modernisierungsbedarf** (z. B.) im Ansatz der **modifizierten Restnutzungsdauer**, in der **Qualifikation des Ausstattungsstandards** bzw. im Ansatz der **nachhaltig erzielbaren Miete** regelmäßig bereits Berücksichtigung gefunden haben.

Bezüglich festzustellender **Baumängel** und **Bauschäden** ist der abzuleitende **marktangepasste Minderungsbetrag nicht zwingend gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Modernisierung anfallenden Kosten.**

Die Aufwendungen für eine umfassende Instandsetzung sind möglicherweise mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden und in Summe (unter wirtschaftlichen Aspekten als Sanierungsmaßnahme) höher zu veranschlagen. Im Rahmen der Berücksichtigung der **besonderen objektspezifischen Merkmale** werden die **Kosten** jedoch nur insoweit eingesetzt, wie sie zur **Wiederherstellung des baualtersgemäßen mängelfreien Normalzustandes** in Bezug auf die **modifizierte Restnutzungsdauer** und **marktüblicher Gepflogenheiten** erforderlich sind.

9. BODENWERTERMITTLUNG

9.1 Boden-Richtwert (BoRW)

Kreis Steinfurt wird für den angezogenen Bereich per Stand **01.01.2024** ein **BoRW** i. H. ausgewiesen.

80 €/qm

Der Richtwert gilt gem. Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte für **Wohnbauflächen** im **beitragsfreien** Zustand mit **I-geschossigen Gebäuden** und einer **Grundstückstiefe** von **30 m**.

Die Abgrenzung der angezogenen Richtwertzone ist dem beigefügten Auszug aus der BoRW-Karte zu entnehmen.

9.2 Bodenpreisentwicklung - BoRW per StTg. 15.11.2024

Gem. Auskunft des zuständigen GAA und SV-Erfahrung ist für den angezogenen Bereich eine Bodenpreisentwicklung für den maßgeblichen Stichtag - ausgehend von dem per Stand 01.01.2024 ausgewiesenen BoRW nicht festzustellen, sodass der BoRW per 01.01.2024 uneingeschränkt als Ausgangsbasis für die weitere BoRW-Modifizierung per StTg. herangezogen werden kann.

Stichtagsbezogen gültiger Boden-Richtwert

80 €/qm

9.3 BoRW - Modifizierung

In Ansehung der für das Schätzgrundstück festgestellten **Lage- und sonstigen Grundstücksmerkmale (s. Pkt. 7.1 ds. GA)** ist aus SV-Sicht im Vergleich zu den durchschnittlich üblichen Grundstücksmerkmalen des sog. Regel-Richtwert-Grundstücks eine **Zu-/Abschlagsnotwendigkeit nicht gegeben**.

0,0%

= rd.

0 €/qm

Insbesondere gilt diese Feststellung für die vorhandene Immissionsbelastung durch den Bahnverkehr. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Wohnwertnachteile bereits im BoRW enthalten sind, da alle Grundstücke mit vergleichbaren Immissionen belastet sind.

BoW- Zw.-Summe pro Qm-Areal per StTg.:

= rd.

80 €/qm

Fortsetzung - Anpassung Grundstücksgröße

In Ansehung der **Grundstücksgröße größer als 900 qm** ist der ausgewiesene BoRW aus SV-Sicht zunächst zu 100 % lediglich für die ersten 900 qm uneingeschränkt anwendungsfähig. Die darüber hinausgehenden (1.021 qm - 900 qm =) **121 qm** sind erfahrungsgemäß als für die Bebauung nicht notwendige zusätzliche Gartenfläche zu beurteilen. Ein **Wertansatz zu 50 %** ist aus SV-Sicht daher ausreichend.

80 €/qm x	50%	=	40 €/qm
BoW pro Qm-Areal für die Fläche > 900 qm:		= rd.	40 €/qm

Sonst. Zu- oder Abschläge (wegen z. B. Erschließungssituation, Grundstücksgröße, Bodenbeschaffenheit / Topographie und/ oder sonst. Lagevor-/ -nachteile) sind gem. Auswertungen des GAA Kreis Steinfurt und/oder aus SV-Sicht für das Schätzgrundstück im Vergleich zu den durchschnittlichen Merkmalen des Regel-Richtwert-Grundstücks nicht zu berücksichtigen bzw. verhalten sich im Ergebnis wertneutral.

9.4

Fazit Bodenwert

900 qm x	80 €/qm	=	72.000 €
121 qm x	40 €/qm	=	4.840 €
			76.840 €
Bodenwert per StTg.		rd.	77.000 €

10. SACHWERTERMITTLUNG

In Anwendung des per StTg. gültigen Sachwertmodells des GAA Kreis Steinfurt zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhaus-Besitzungen werden im Folgenden zunächst die Normalherstellungskosten des aufstehenden Wohnhauses (ohne nutzungsspezifisches Mobiliar und sonst. Einbauten, wie z. B. Kucheneinbauteile) unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, des bauteilbezogenen **Ausstattungsstandards** sowie der **Ausführung und Nutzung des Daches** auf der Basis der **Normalherstellungskosten (NHK) 2010** nach den Leitlinien der **AGVGA - NRW** in Anlehnung an die **Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012 Anlage 1** ermittelt.

Zur modellkonformen Berücksichtigung der **Baupreissteigerung** vom Bezugsjahr der NHK 2010 bis zum StTg. kommt der **Baupreisindex des statistischen Bundesamtes** zur Anwendung.

Die Ableitung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND)** erfolgt auf der Basis der Bestimmung des **Modernisierungsgrades** gem. **SW-RL Anl. 4**.

Die **Alterswertminderung** wird, ausgehend von einer **modellkonformen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren**, linear zur Anrechnung gebracht.

Die **Zeitwerte** für die **Hausanschlüsse, Außen- / Nebenanlagen** und **Nebengebäuden** (sofern vorhanden) gehen separat am Ende der Gebäudewertermittlung auf der Basis von Modellansätzen des GAA Kreis Steinfurt bzw. gem. SV-Einschätzung (pauschaliert, ohne Detailnachweise) in die Berechnung des Gebäudewertanteils ein.

10.1 Modellkonforme Ableitung des Gebäudetyps und Ausstattungsstandards

Ausgangsbasis der Sachwertermittlung ist zunächst die **Gebäudetyp-Zuordnung** des Schätzobjektes gem. **NHK 2010**.

Unter Berücksichtigung der Geschossigkeit und Art der Nutzung ergibt sich in Anwendung der diesbezüglichen Vorgaben der SW-RL folgende **Typ-Definition**:

Freistehenden Wohnhaus,
eingeschossig plus
ausgebautes DG

Typ 1.21

In Anwendung der bauteilbezogenen Ausstattungsdefinition und Berücksichtigung der Wägungsanteile gem. SW-Modell AGVGA NRW / GAA Kreis Steinfurt sowie ergänzender SV-Beurteilung der tatsächlichen **Ausstattungsmerkmale** wird dem in Frage stehende Wohnhaus eine **Gebäudestandardkennzahl von**

rd. 3,84

10.2	Anwendungsfähiges Baujahr / Modellkonforme Ableitung des gewichteten Baujahres	
	Ursprüngliches Bj.	ca. 2019
	Fertigstellender Ausbau per StTg.	2024
	Anwendungsfähiges Baujahr im konkreten Fall:	ca. 2021

10.3 Modellkonforme Ableitung des Modernisierungsgrades

Modernisierungen sind nicht festzustellen / werden die notwendigen Ausbaumaßnahmen zur Gebäudefertigstellung im Baujahr berücksichtigt (s. o.)-

		(maximal mögl. Punkte) ¹	Punkte im konkreten Fall
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung:	--	(4)	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	--	(2)	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme:	--	(2)	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	--	(2)	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	--	(4)	0,0
Modernisierung von Bädern:	--	(2)	0,0
Modernisierung des Innenausbaus:	--	(2)	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	--	(2)	0,0
Punkte-Summe im konkreten Fall:		(20)	0,0

Gem. Tab.-Definition Anlage 4 zum SW-Modell der AGVGA-NRW ist demnach von einem **Neubau-Stand 2021 ohne Modernisierungen** auszugehen. .

10.4 Ableitung der (modellkonform) modifizierten Restnutzungsdauer

Modellkonforme GND:		80 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	16.08. 2024	
Anwendungsfähiges Baujahr		
Übertrag - s. Pkt. 10.2 ds. GA:	ca. 2021	
Rechnerisches Alter per StTg.:		3 Jahre
Rechnerische RND:		77 Jahre
Modifizierte RND:	rd.	77 Jahre
Modifiziertes Alter:	rd.	3 Jahre

10.5 Modelkonforme Alterswertminderung

Die **lineare Alterswertminderung** (= Alter / GND) wird demnach mit
3 J. / 80 J. = **3,75%** festgestellt.

Fußnote 1: Die in der Klammer aufgeführten Zahlen geben die lt. SW-Modell AGVGA-NRW maximal mögliche Punktzahl für z. B. vollständige Bauteilmodernisierungen in jüngerer Vergangenheit an. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist lt. Modell-Definition ggf. ein geringerer Tabellenwert anzusetzen. Bei kernsanierten Gebäuden kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

10.6	Ausgangswert lt. Tabelle NHK 2010 - inkl. MwSt. und inkl. Baunebenkosten:	rd.	1.181 €/qm
	Korrekturfaktoren gem. SW-Modell GAA/AGVGA-NRW		
	Regionalfaktor	x	1,000
	Zweifamilienhaus: gesondert zu veranschlagende Bauteile - hier: keine	x	1,050
		x	1,000
	Herstellungskosten 2010	=	1.240 €/qm
10.7	Herstellungskosten z. StTg.:		
	Baupreisindex zum StTg.:	III / 2024	x 184,0
	(2010 = 100,0)	JD 2010	: 100,0
	Anrechenbare Brutto-Grundfläche:	x	286 qm
			= 652.538 €
10.8	Lineare Abschreibung (gem. SW-Modell GAA Münster / AGVGA-NRW):	x	3,8%
			= -24.796 €
			= 627.742 €
10.9	Zwischen-Summe I: Vorläufiger (mängelfreier) Gebäude-Sachwert	rd.	628.000 €
10.10	Vori. Sachwert / Zeitwert		
	Hausanschlüsse		8.000 €
	Außen- u. Nebenanlagen	4 % der Zw.-S.	25.120 €
			= 33.120
			= 661.120 €
10.11	Vorläufiger (mängelfreier) Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außen-/Nebenanlagen und -gebäude per StTg.	rd.	661.000 €
	zzgl. Bodenwert - s. Pkt. 9.4 ds. GA	rd.	77.000 €
10.12	Vorläufiger mängelfreier Sachwert (ohne Marktanpassung) (: 207 qm-WF =	rd.	738.000 €
		3.565 €)	(Übertrag)

Übertrag:
Vorläufiger mängelfreier Sachwert (ohne Marktanpassung) rd. **738.000 €**

10.13 Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF)

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhaus-Besitzungen wird vorrangig durch Aspekte der Eigennutzung und damit durch den Sachwert bestimmt. Die allgemeine Immobilienmarktsituation fordert jedoch **Sachwertzu** oder **-abschläge**, deren Höhe insbesondere durch die **Lage** in Verbindung mit der **Nachfrage-** und **Angebotssituation** bestimmt wird und regelmäßig ebenfalls abhängig ist von der **Gebäudeart (Ein-/Zweifamilienhaus)** sowie **Höhe des vorläufigen Sachwertergebnisses** .

Diesbezügliche Auswertungen wurden vom GAA Kreis Steinfurt durch eine Regressionsanalyse (für das **Vertragsjahr 2023 = 1,0**) dargestellt. Das Ergebnis kann gem. SV-Einschätzung der Immobilienmarktlage per StTg. als Ausgangsbasis übernommen werden.

Für die Schätzimmobilie ergibt sich demnach folgende Berechnung des sog. **normierten Sachwertfaktors**, hier zunächst bezogen auf das **vorläufige SW-Ergebnis** ohne Berücksichtigung der Objektart und der Lage innerhalb des Untersuchungsgebietes:

$$nSF = 0,634858 \times (738.000 / 1.000.000)^{-0,418510} = 0,72$$

Der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** ergibt sich nunmehr durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Gebäudeart (**Zweifamilienhaus = 0,94**) und Lage (**Gemeinde Westerkappeln = 1,0**) wie folgt (s. GMB Kreis Steinfurt 2024 Ziff. 5.1.4):

$$SWF = 0,72 \times \frac{1,00 \times 0,94 \times 1,00}{1,00 \times 1,00 \times 1,00} = 0,72 \times 0,94 = 0,68$$

In Ansehung der übrigen Objekteigenschaften und SV-Einschätzung der stichtagsbezogen gültigen Immobilienmarkeinschätzung ist der **Sachwertfaktor** im konkreten Bewertungsfall mit gerundet **0,70** übernahmefähig, sodass sich folgende Immobilienmarktkorrektur ergibt:

Fazit - Immobilienmarkt-Korrektur:

	rd.	738.000 €	x	-30,0%	=	-221.400 €
						= 516.600 €

10.14 Vorläufiger marktangepasster Sachwert rd. **517.000 €**

10.15

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 (s. Pkt. 7 ds. GA)**

Marktangepasster Mehrwert / Minderungsbetrag für

-	Kleinere Reparatur-/ Korrekturarbeiten		-5.000 €
-	Fertigstellung der Baumaßnahme (ohne Außenanlagen), pauschal		
	ca..	20% der Herstellungskosten - s. Pkt. 10.7 ds. GA	
		652.538 € =	-130.508 €
-	Herstellung Außenanlagen inkl. Regenwasseranschlussleitung sowie Antragstellung zur Bordsteinabsenkung - pauschal		-15.000 €
-	Unsicherheiten Grunddienstbarkeit / Sicherung Schmutzwasserentsorgung		-5.000 €
-	Unsicherheiten fehlende bauordnungsrechtlichen Schlussabnahme sowie fehlenden Gewährleistungsansprüchen		-20.000 €
			<hr/>
			-175.508 €
	Marktangepasster Zu-/Abschlag wegen boG:	rd.	-176.000 €

10.16

Fazit - SACHWERT

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	(s. Pkt. 10.14 ds. GA)	517.000 €
Marktangepasster Mehrwert / Minderungsbetrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	(s. Pkt.10.15 ds. GA)	-176.000 €
		<hr/>
		= 341.000 €
Sachwert per StTg.	rd.	341.000 €

11. ERTRAGSWERTERMITTLUNG zu (I)

11.1 Grundlage der Ertragswertermittlung ist der marktüblich (nachhaltig) erzielbare Ertrag. Dieser wird für die in Frage stehenden **Wohnungen** inkl. zugehörige Gartenfläche sowie zzgl. notwendiger Stellplätze modellkonform auf der Basis der Modellmiete (s. GMB Kreis Steinfurt 2024 Tab. 66 und 67) unter Berücksichtigung des Gebäudealters abgeleitet.

11.2 Feststellung marktüblich erzielbarer Ertrag / Modellmieten

EG-Wohnung

mit Gartennutzung	107,04 qm	x	9,50 €/qm =	1.016,88 €
OG-Wohnung	99,70 qm	x	8,00 €/qm =	797,60 €
2 offene PKW-Stellpl.	2 Stpl.	x	15,00 €/qm =	30,00 €

11.3 Jahres-Rohhertrag:

EG-Wohnung

inkl. Gartennutzung	1.017 €	x	12 Monate	=	12.204 €
OG-Wohnung	798 €	x	12 Monate	=	9.576 €
Doppelgarage	30 €	x	12 Monate	=	360 €

= **22.140 €**

11.4 Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung	356 € x	2 Whg.	=	712 €
	19 € x	2 Stpl.	=	38 €
Instandhaltung	13,99 € x	207 qm	=	2.896 €
	31,80 € x	2 Stpl.	=	64 €
Mietausfallwagnis	Jahresrohertrag x	2%	=	443 €

= **-4.153 €**

11.5 Jahres-Reinertrag:

17.987 €

11.6 Liegenschaftszinssatz Bodenwertverzinsung / Kapitalisierung Reinertrag

Zur Ableitung des angemessenen **Liegenschaftszinssatzes** wird nachfolgend abgebildete Auswertungen des GAA Kreis Steinfurt herangezogen (s. GMB 2024).

Tabelle 35 Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser

Kennzahlen	Gebäudeart Zweifamilien- häuser	Standard- abweichung	Vertrauens- intervall 95 %	Spanne (Min bis Max)
Liegenschaftszinssatz [%]	(2,7)	0,7	2,1 bis 3,3	2,0 bis 3,9
Anzahl an Kaufverträgen	7	---		
Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]	225	44		
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m²]	1.840	370		
Ø Miete [€/m²]	6,88	0,55		
Ø Bewirtschaftungskosten [% des Rohertrags]	21	1		
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	43	12		
Ø Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	---		

Angemessener Liegenschaftszinssatz im konkreten Fall:

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale - hier insbesondere der langen RND - ist für die **Ertragswertermittlung** im konkreten Fall gem. SV-Einschätzung ein **Liegenschaftszinssatz** wie folgt angemessen:

Anwendungsfähiger Liegenschaftszinssatz rd. **3,25%**

11.7 Kapitalisierung / § 20 ImmoWertV

Der **jährliche Reinertragsanteil** der **baulichen Anlagen** ist gem. ImmoWertV über die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** des Gebäudes zu **kapitalisieren**.

Übertrag: RND - s. Pkt. 10.4 ds. GA = rd. **77 Jahre**

Der **Barwertfaktor** (früher Vervielfältiger) ist aus dem angemessenen nutzungsspezifischen **Liegenschaftszinssatz** und der gewichteten **RND** mit folgender **Formel** zu errechnen:

$$\frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)} \quad \text{wobei gilt:} \quad q = 1 + \frac{i}{100}$$

$i = \text{LZ-Satz} = 3,25\%$
 $n = \text{RND} = 77 \text{ Jahre}$

Barwertfaktor: $\frac{1,0325^{77} - 1}{1,0325^{77} (1,0325 - 1)} = 28,15$

11.8 Fazit - Vorläufiger Ertragswert / Zusammenfassung Ertragswertberechnung:

Der **vorläufige Ertragswert** setzt sich zusammen aus dem **kapitalisierten Reinertragsanteil** der **baulichen Anlagen** und dem **Bodenwert** des Bewertungsobjektes.

Jahres-Rohhertrag	22.140 €
./. Bewirtschaftungskosten	-4.153 €
<hr/>	
Jahres-Reinertrag	17.987 €
./. Bodenwertverzinsungsbetrag	
77.000 € x 3,25%	= -2.503 €
<hr/>	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	15.484 €
x Barwertfaktor	x 28,15 = 435.875 €
<hr/>	
Vorl Reinertrag der baulichen Anlagen	rd. 436.000 €
+ Bodenwert	77.000 €
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert	rd. 513.000 €

11.9 Markt Anpassung

Eine zusätzliche Markt Anpassung ist bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens i. d. R. nicht erforderlich, weil insbesondere die Ableitung des zur Anwendung gebrachten Liegenschaftszinssatzes bereits auf wertrelevanten Marktbeobachtungen beruht und marktüblich erzielbare Erträge Grundlage der Ertragswertermittlung sind. Ggf. festzustellende stichtagsbezogene und/oder inhaltliche Abweichungen der vorliegenden Marktdaten werden sachverständig modifiziert und gehen damit marktkonform in die Ertragswertberechnung ein.

Für die **Ertragswertermittlungen im konkreten Fall** wird dementsprechend festgehalten, dass **weitergehende Markt Anpassungen nicht erforderlich sind**.

11.10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Marktangepasster Zu-/Abschlag wegen boG:

analog zur Sachwertermittlung - s. Pkt. 10.15 ds. GA: rd. -176.000 €

11.11 Fazit - ERTRAGSWERT

Vorläufiger Ertragswert (s. Pkt. 11.8 ds. GA) 513.000 €

**Marktangepasster Mehrwert / Minderungsbetrag
für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Pkt. 11.10 ds. GA) -176.000 €**

= 337.000 €

Ertragswert per StTg. rd. 337.000 €

12. ZUSAMMENSTELLUNG / PLAUSIBILISIERUNG / VERKEHRSWERTABLEITUNG

12.1 Zusammenstellung Sachwert / Ertragswert

Sachwert			341.000 €
zum Vergleich pro Qm-WF:	207 qm =	1.647 €	
	zzgl. boG		176.000 €
	Vorläufiger Sachwert		517.000 €
	207 qm =	2.498 €	
Ertragswert			337.000 €
zum Vergleich pro Qm-WF:	207 qm =	1.628 €	
	zzgl. boG		176.000 €
	Vorläufiger Ertragswert		513.000 €
	207 qm =	2.478 €	

12.2 Vergleichsfaktoren / Immobilienrichtwert / Plausibilisierung

12.2.1 Marktdaten gem. GMB 2024 des GAA Kreis Steinfurt

Tabelle 30 Durchschnittspreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2023

Kommune	Baujahres- klasse	N	Ø Gfl m²	Ø Wfl m²	Ø Preis/m² Wfl Euro/m²	Ø Kaufpreis Euro
	bis 1919	10	569	200	1.686	316.000
	1920 - 1949	18	618	171	1.546	257.000
	1950 - 1974	151	634	149	1.894	272.000
Kreis Steinfurt	1975 - 1994	91	618	153	2.309	344.000
	1995 - 2009	58	564	148	2.761	408.000
	2010 - 2021	15	535	138	3.241	441.000
	Neubau	8	466	133	3.764	508.000

12.2.2 Immobilien-Richtwert, Stand 01.01.2024: 2.700 €/qm-WF

Benachbart gültig für den Bereich nordwestlich des
 Schätzgrundstücks - Siedlungsbereich Hambüren

	Definition Richtwert:	UK	Schätzgrundstück:	UK
Art	Freist. EFH	1,00	Freist. 2FH	0,92
Baujahr	2003	1,45	2021	1,59
Wohnfläche	135 qm	1,10	207 qm	(0,90)
	Hier ist aus SV-Sicht eine Reduzierung wegen des bereits erfolgten Abschlages für die Gebäudeart erforderlich, sodass ein Faktor von gem. SV-Einschätzung ausreichend ist.			0,95
Grundstücksgröße	650	1,00	1.021 qm	1,08

Vorläufiger objektspezifisch angepasster Immobilienwert (ohne boG):

$$2.700 \text{ €/qm-WF} \times \frac{0,92 \times 1,59 \times 0,95 \times 1,08}{1,00 \times 1,45 \times 1,10 \times 1,00} = 2.541 \text{ €/qm-WF}$$

$$\underline{2.541 \text{ €/qm-WF} \times 207 \text{ qm} = 525.987 \text{ €}}$$

rd. 526.000 €

Abschlag boG (s. o.) -176.000 €

Bereinigter Immobilienwert (inkl. boG), Stand 01.01.2024: = 350.000 €

12.2.3 Fazit - Plausibilisierung

Die **Vergleichsfaktoren / Marktdaten** und die Berechnung über den **Immobilien-Richtwert** per Stand 01.01.2024 stellen eine **gute Plausibilisierung** des ermittelten Sach- und Ertragsergebnisses dar.

Der vergleichsweise geringe ermittelte Sach-/Ertragswert pro Qm-Wohnfläche im Vergleich zum durchschnittlich üblichen Neubauwert (s. Tab. unter Pkt. 12.2.1 ds. GA) ist gem. SV-Einschätzung der Gebäudeart ohne Unterkellerung und der vergleichsweise einfachen Gebäudekubatur ohne besondere Bauteile sowie dem vergleichsweise geringen Bodenwertanteil geschuldet, sodass die Verfahrensergebnisse auch hier im Erwartungsbereich der SV liegen.

12.3 Verkehrswertableitung

Der Verkehrswert bemisst sich in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren. Der Sachverständigen liegt jedoch keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise vergleichbarer Objekte vor.

Da sich der Verkehrswert von Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen der im Vordergrund stehenden Eigennutzung vorrangig am Sachwert orientiert, wurde eine Sachwertermittlung aufgemacht.

Zusätzlich wurde ein Ertragswertverfahren durchgeführt, weil sich der Verkehrswert von Zweifamilienhäusern auch am Ertragswert orientiert, wenn z. B. eine teilweise Vermietung im Interesse eines potentiellen Vermieters steht.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsgrundsätze und objektspezifischen Eigenschaften wird der Verkehrswert dementsprechend mit tendenziell höherem Gewicht aus dem Sachwert abgeleitet.

Fortsetzung: Verkehrswert-Fazit

13. Verkehrswert - Fazit

Demnach
schätze ich den

VERKEHRSWERT

der

Immobilien-Besitzung

**Am Velper Bahnhof 22
49492 Westerkappeln**

Gemarkung Westerkappeln Flur 131
Flurstücke 844 und 845

zum Wertermittlungsstichtag - 25.11.2024

auf **rd. 340.000 €**

in Worten: **dreihundert+vierzigtausend Euro**

Für die **Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren** werden die **Einzelwerte** für die Grundstücke Gemarkung Westerkappeln Flur 131 Flurstück 844 zu (A) und 845 zu (B) wie folgt festgehalten:

(A)	Flurstück 844:	Bodenwertanteil		
		37 qm x	80 €/qm =	2.960 €
		Einzelwert (A)	rd.	3.000 €
(B)	Flurstück 845:	Restwert		340.000 €
			-	3.000 €
		Einzelwert (B)	rd.	337.000 €

Münster, 25.11.2024



Katja Kauke



Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Diesem Gutachten liegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom . Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) zu Grunde. Mit in Kraft treten der ImmoWertV am 01.01.2022 tritt die vormals gültige ImmoWertV 2010 außer Kraft. ¹

Zu ermitteln ist **gem. § 194 BauGB** der **Verkehrswert**, der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die **ImmoWertV** enthält Ausführungsvorschriften zur **Ermittlung von Verkehrswerten**. Hierbei muss beachtet werden, dass die Wertermittlung - wie wiederholt in der Rechtsprechung zum Ausdruck gebracht - kein ausschließlich mathematisches Verfahren ist, und dass es zu den wesentlichen Aufgaben des Sachverständigen gehört, verbleibende Restunsicherheiten durch fach- und sachkundige Beurteilungen auszugleichen und so zu einem plausiblen Ansatz für den Verkehrswert zu kommen.

Grundsätzlich stehen nach ImmoWertV folgende Verfahren zur Verfügung:

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27- 34) und das Sachwertverfahren (§§ 35 -39).

Die Wahl des Verfahrens ist von der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten abhängig. Zur Wertermittlung können auch mehrere Verfahren herangezogen werden.

Die Wahl und die Berechnungsmethodik der jeweiligen Verfahren richten sich nach folgenden Grundsätzen:

Vergleichswertverfahren: Das Vergleichswertverfahren ist primär anzuwenden, **wenn eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen** solcher Grundstücke herangezogen werden kann, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend **übereinstimmen**.

¹ Die ImmoWertV 2021 sieht **keine besonderen Überleitungsvorschriften** vor: **Die ImmoWertV ist ab 01.01.2022 anzuwenden**. Dabei ist nicht der Wertermittlungstichtag, sondern der Zeitpunkt der Gutachtenerstattung maßgeblich, so dass auch die Wertermittlung für zurückliegende Wertermittlungstichtage auf die Bestimmungen der ImmoWertV abzustellen ist.

Alternativ zu Vergleichspreisen kann der Vergleichswert auch durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten **Vergleichsfaktors** oder eines objektspezifisch angepassten **Bodenrichtwerts** mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

Im Vergleichswertverfahren wird zunächst der sog. „**vorläufige Vergleichswert**“ unter wertmäßiger Berücksichtigung der **allgemeinen Wertverhältnisse und objektspezifischen Grundstücksmerkmale** gem. §§ 7 und 8 (2) ImmoWertV ermittelt.

Im Vergleichswertverfahren entspricht der **vorläufige Vergleichswert** durch den Ansatz von **Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren** und **Indexreihen** sowie einer ggf. zusätzlich notwendigen Marktanpassung durch marktübliche Zu-/ Abschlüsse dem **marktangepassten vorläufigen Vergleichswert**.

Nachdem, ausgehend vom marktüblichen vorläufigen Vergleichswert, die besonderen **objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** gem. § 8 (3) ImmoWertV des Wertermittlungsobjektes (insbesondere) durch den Ansatz von marktüblichen Zu-/ Abschlüssen oder in anderer geeigneter Weise Berücksichtigung gefunden haben, wird erst **nach wertmäßiger Berücksichtigung** der boG im Ergebnis des Vergleichswertverfahrens der **Vergleichswert** ermittelt.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn **Renditeüberlegungen** üblicherweise die Gedanken der Käufer prägen.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird die **Bodenwertverzinsung** vom **Reinertrag** (= **Rohertrag**¹ minus **Bewirtschaftungskosten**) abgezogen.

Der so ermittelte **Gebäudereinertrag** wird unter Berücksichtigung der **Restnutzungsdauer** des Gebäudes und eines zum Wertermittlungsstichtag örtlich abgeleiteten und objektspezifisch angepassten **Liegenschaftszinssatzes** kapitalisiert. Dafür kommt der Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV zur Anwendung.

Der sog. **Ertragswertanteil** des Gebäudes **plus Bodenwert** ergeben den sog. „**vorläufigen Ertragswert**“ des bebauten Grundstücks.

¹ Der **Rohertrag** ergibt sich aus den **marktüblich erzielbaren Erträgen** bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung. Bei sich absehbar wesentlich verändernden oder abweichenden Ertragsverhältnissen kann der Rohertrag auch auf der Grundlage **periodisch unterschiedlicher Erträge**, die sich insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben, abgeleitet werden. Hierbei kommt das sog. „Periodische Ertragswertverfahren“ nach § 30 ImmoWertV zur Anwendung.

Dabei ist der Bodenwert auf der Basis der §§ 40 – 43 ImmoWert V zu ermitteln. Der Roh- und Reinertrag inkl. der Bewirtschaftungskosten werden wird i. S. der §§ 31 und 32, die Restnutzungsdauer i. S. des § 4 (3) und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz i. S. des § 33 ImmoWertV ermittelt.

Durch den Ansatz **marktüblich erzielbarer Erträge** und die Anwendung **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssätze** sowie einer ggf. zusätzlich notwendigen Marktanpassung durch marktübliche Zu-/ Abschläge entspricht der vorläufige Ertragswert dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert**, der die **allgemeinen Wertverhältnisse** und die **allgemeinen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** gem. §§ 7 und 8 (2) ImmoWertV berücksichtigt.

Ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert sind die **boG** nach **§ 8 (3) ImmoWertV** - analog zu den anderen Verfahren – am Verfahrensende durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen, um abschließend den **Ertragswert** zu ermitteln.

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren kommt in Betracht, wenn üblicherweise die **Eigennutzung** des Objektes und damit verbunden der **Sachwert der baulichen Anlagen und / oder sonstiger Anlagen im Vordergrund** stehen.

Im Sachwertverfahren wird auf der Grundlage **regionaltypischer** und **alterswertgeminderter Herstellungskosten** der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen und sonstige Anlagen wie z. B. Hausanschlüsse) zunächst der **vorläufige Sachwert** der baulichen Anlagen ermittelt.

Dabei werden gem. § 36 ImmoWertV **modellhafte Kostenkennwerte** mit den entsprechenden Bezugseinheiten des Wertermittlungsobjektes multipliziert. **Nicht erfasste**, werthaltige **Bauteile** sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende **Preisindex** für die **Bauwirtschaft** des **Statistischen Bundesamtes** (Baupreisindex) zu verwenden.

Die **durchschnittlichen Herstellungskosten** sind durch einen vom örtlichen Gutachterausschuss festzulegenden **Regionalfaktor** an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Alterswertminderung erfolgt durch die Anwendung eines **Alterswertminderungsfaktor** gem. § 38 ImmoWertV, der

dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht.

Die **baulichen Außenanlagen** und **sonstigen Anlagen** können gem. § 37 ImmoWertV entsprechend der baulichen (Haupt-)Anlage nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, jedoch auch alternativ nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise nach sachverständiger Schätzung ermittelt werden. Besonderheiten der Außen-/ sonstiger Anlagen sind als boG zu berücksichtigen. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die RND i. d. R. nach der RND der baulichen (haupt-)Anlage.

Der **vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen** inkl. Außenanlagen u. sonst. Anlagen **plus Bodenwert** bilden den sog. „**vorläufigen Sachwert**“ des bebauten Grundstücks.

Zur Ermittlung des **marktangepassten vorläufigen Sachwertes** ist eine Immobilienmarktanpassung erforderlich, die durch den Ansatz eines **objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF)** gem. § 39 ImmoWertV erfolgt.

Ausgangsbasis des **objektspezifisch angepassten SWF** ist regelmäßig ein vom zuständigen Gutachterausschuss für bestimmte Immobiliensegmente abgeleiteter (durchschnittlich üblicher) SWF. Im Sachwertverfahren ist der vom GAA ausgewiesene SWF auf seine Eignung bezogen auf die konkreten Wertermittlungsaufgabe zu prüfen und bei etwaige Abweichungen an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Dabei unberücksichtigt bleiben – ebenfalls analog zu den anderen Verfahren – die boG.

Auch im Sachwertverfahren werden die **boG** nach **§ 8 (3) ImmoWertV** erst am Verfahrensende durch **marktübliche Zu-/Abschläge** oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, um im Ergebnis den **Sachwert** zu ermitteln.

SV-Hinweis:

Ein wesentlicher Aspekt der ImmoWertV 2021 ist der mit dem § 10 ImmoWertV beschriebene „**Grundsatz der Modellkonformität**“.

Auf der **Basis** dieses **Grundsatzes** ist gem. **§ 10 (2) ImmoWertV** von den hier beschriebenen Vorgaben der ImmoWertV 2021 **abzuweichen**, wenn „für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung“ erforderlichen Daten vor(liegen), die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind“. Dieser Umstand ist insbesondere dann regelmäßig gegeben, wenn der **Wertermittlungsstichtag** vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV , d. h. **vor dem 01.01.2022** liegt oder der Stichtag zwar nach dem 01.01.2022 liegt, aber in so **großer zeitlicher Nähe**, dass für diesen noch **keine nach dem neuen Recht der ImmoWertV 2021 ermittelten Daten vorliegen**.

Abkürzungen

AGVGA – NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzen- den der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW	GRZ	Grundflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GMB	Grundstücksmarktbericht
BauONW	Bauordnung Nordrhein-Westfalen	i. H.	in Höhe
BauO NRW	Landesbauordnung – Bauordnung für das Land NRW	i.S.d.	im Sinne des
BauNVO	Baunutzungsverordnung	KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land NRW
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	KG	Kellergeschoss
BGF	Brutto-Grundfläche	MF	Mietfläche
BGH	Bundesgerichtshof	MFH	Mehrfamilienhaus
B-Plan	Bebauungsplan	NF / wNF	Nutzfläche / wohnl. Nutzfläche
BoRW	Boden-Richtwert	NHK	Normalherstellungskosten
BoW	Bodenwert	OG	Obergeschoss
BRI	Brutto-Rauminhalt	OT	Orsttermin
DG	Dachgeschoss	REHE	amtliche Sammlung der Entscheidungen des Reichsfinanzhofs
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V	RFH	Reichsfinanzhof
EG	Erdgeschoss	RND	Restnutzungsdauer
Einh.	Einheit	SV	Sachverständige
EnEV	Energieeinsparverordnung	SW	Sachwert
EW	Ertragswert	StTg.	Stichtag
EFH	Einfamilienhaus	VW	Vergleichswert
FNP	Flächennutzungsplan	WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
GA	Gutachten	WE	Wohnungseigentum
GAA	Gutachterausschuss	WF	Wohnfläche
GEG	Gebäudeenergiegesetz	WGFZ	wertrelevante GFZ
GerA	Gerichtsakte	WoFG	Gesetz über die soziale Wohn- Raumförderung (Wohnraum- Förderungsgesetz – WoFG)
GFZ	Geschossflächenzahl	WoFIV	Wohnflächenverordnung
Gif	Gesellschaft für Immobilienwirt- schaftliche Forschung e.V.	Whg.	Wohnung
GND/RND	Gesamt-/Restnutzungsdauer		

Raum 171@Bad/Du/WC:	8,20 m ²
Raum 181@Abst.:	1,55 m ²
Raum 192@Flur:	9,37 m ²
Raum 193@Windf.:	5,55 m ²
Raum 199@Treppe:	4,54 m ²
Summe im Plan EG:	119,17 m ²

ELW:

RF/1 Wohnfläche

Plan DG: Dachgeschoss

Raum E111@wohnen:	24,92 m ²
Raum E131@Eltern:	16,61 m ²
Raum E141@Kind 1:	11,95 m ²
Raum E142@Kind 2:	16,61 m ²
Raum E161@Küche:	15,37 m ²
Raum E171@Bad/Du/WC:	7,13 m ²
Raum E181@Abst.:	1,73 m²
Raum E991@Galerie:	1,57 m²
Raum E992@Flur:	7,11 m ²

*außerhalb der
Wohnung / im
Treppenhaus*

Summe im Plan DG: 103,00 m²

DG-WF 99,70 m²

RF/3 Grundfläche

Plan DG: Dachgeschoss

Raum E111@wohnen:	27,60 m ²
Raum E131@Eltern:	18,40 m ²
Raum E141@Kind 1:	13,40 m ²
Raum E142@Kind 2:	18,40 m ²
Raum E161@Küche:	17,02 m ²
Raum E171@Bad/Du/WC:	8,20 m ²
Raum E181@Abst.:	2,23 m ²
Raum E991@Galerie:	1,57 m ²
Raum E992@Flur:	7,11 m ²
Raum E999@Treppe:	4,65 m ²

Summe im Plan DG: 118,58 m²