

Inhaltsverzeichnis

Seite	3	Rechtliche Gegebenheiten	
	4	Lage und Verkehr	
	5 - 7	Baubeschreibung und Wohnfläche	
	8	Grundsätze der Wertermittlung	
	9	Bodenwert	
	10 - 11	Sachwertberechnung	
	12 - 13	Ertragswertberechnung	
	14	Verkehrswertableitung	
	15	Verkehrswert	
	16	Stadtplanausschnitt	Maßstab: ----
	17	Lageplanausschnitt	----
	18 - 20	Grundrisse	----
	21 - 42	Fotos	

Angaben zu den Fragen des Amtsgerichtes:

a) Die zu bewertenden Grundstücke bilden in der Örtlichkeit eine Einheit. Sie sind mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Garagen und einer ehemaligen Zahnarztpraxis bebaut. Die Wohnung im Erdgeschoss wird seit drei Jahren nicht bewohnt. Sie ist auch im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar, da sich im Schlafzimmer ein Wasserschaden mit Pilzbefall befindet. Im übrigen Gebäudekomplex wurde, nach einem Brandschaden im OG. im Jahr 2018, mit einem Umbau bzw. Umnutzung zu einem Mehrfamilienhaus begonnen. Eine Baugenehmigung für diese Maßnahme liegt allerdings nicht vor.

b) Es sind keine Mieter vorhanden. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt. Die beantragte Nutzungsänderung im Jahr 2001 in ein Teppichboden- und Parkettstudio kam zu keiner Durchführung. Im Jahr 2002 wurde lediglich ein Lagerraum für ein Teppichboden- und Parkettstudio errichtet. Er ist ungenutzt.

c) Das übrige Gebäude gleicht einem Rohbau und ist teils mit erheblichen Mängeln behaftet. Ein Zugang zum Obergeschoss ist nicht vorhanden. Durch Undichtigkeiten am Dach dringt weiter Oberflächenwasser ins Gebäude.

d) Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht derzeit nicht.

e) Beide Grundstücke haben eine eigene Zuwegung über die Tecklenburger Straße.

Das Amtsgericht Tecklenburg hat mich gemäß Beschluss datiert vom 21.12.2023 (Geschäfts-Nr. 6 K 09/23) ermächtigt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert der nachstehend aufgeführten Grundstücke zu erstellen. Eine erste Außenbesichtigung führte der Unterzeichner am 28.03.2024 durch. Der Innenbesichtigungstermin fand am 27.08.2024 in Anwesenheit von [REDACTED] und dem Unterzeichner statt. Eine frühere Innenbesichtigung war wegen eines Auslandsaufenthalts von [REDACTED] nicht möglich. Er allein hatte die Schlüsselgewalt.

1. Rechtliche Gegebenheiten

Die zu bewertenden Grundstücke lfd. Nr. 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses sind wie folgt nachgewiesen:

Grundbuch von:	Lengerich
Blatt:	2766
Gemarkung:	Lengerich
Flur:	97
Flurstücke:	528 und 496
Größen:	1.180 m ² und 1.103 m ²
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche
Lagebezeichnung:	Tecklenburger Straße 47
Eigentümer:	[REDACTED]

Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 K 09/23). Eingetragen am 07.12.2023.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 L 2/23). Eingetragen am 07.12.2023.

Weitere Eintragungen und sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Abteilung III des Grundbuchs:

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

Behördliche Auskünfte:

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

Energieausweis:

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

2. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage und Verkehr

Der zu bewertende Grundbesitz liegt im nordöstlichen Teil von Nordrhein-Westfalen in der Stadt Lengerich. In der Stadt wohnen rund 23.000 Personen. Lengerich ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum im Tecklenburger Land und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesautobahnen A1 und A30, die Bahnlinie Hamburg – Köln und den Flughafen Münster/Osnabrück. Die Entfernungen zu den Oberzentren Osnabrück betragen rd. 20 km bzw. nach Münster etwa 35 km.

Am Industrie- und Gewerbestandort Lengerich sind insgesamt über 700 Arbeitsstätten mit mehr als 10.000 Mitarbeitern vorhanden. Ein Einpendlerüberschuss von fast 1.500 Beschäftigten macht die wirtschaftliche Bedeutung Lengerichs für diese Region deutlich. Lengerich kann auf ein vielfältiges Wirtschaftsleben blicken. Eine dynamische Maschinen-, Zement- und Verpackungsindustrie wird ergänzt durch Arzneimittelbetriebe, Druckereien, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe unterschiedlichster Sparten sowie einen leistungsfähigen Groß- und Einzelhandel. Der Arbeitsmarkt in Lengerich wird eindeutig vom verarbeitenden Gewerbe bestimmt. Einige Lengericher Unternehmen sind stark exportorientiert und haben durch ihre Produkte Weltgeltung erreicht.

Lengerich ist in seiner Funktion als Mittelzentrum zwar insbesondere Arbeits- und Einkaufsstadt, bietet durch seine Lage auf der so genannten "Sonnenterrasse des Teutoburger Waldes" aber auch landschaftliche Reize und kann einige bedeutende Sehenswürdigkeiten bieten. Die Lengericher Innenstadt ist ein Geschäfts- und Einkaufszentrum mit überregionaler Bedeutung bis hinein nach Niedersachsen. Auch befinden sich sonst alle Einrichtungen des täglichen Lebens in Lengerich.

Der Grundbesitz befindetet ca. 500 Meter nordwestlich der Stadtmitte. Die Tecklenburger Straße ist als Kreisstraße (K2) ortsüblich fertig ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen. Die direkte nachbarschaftliche Bebauung wird vorherrschend durch eine Mischbebauung geprägt.

Grundstück

Die zu bewertenden Reihengrundstücke sind etwa rechteckig geformt (siehe Kartenauszug im Anhang). Sie bilden in der Örtlichkeit eine Einheit. Das Gesamtgrundstück hat eine Straßenfront von etwa 43 Meter bei einer mittleren Tiefe von ca. 54 Meter.

Das Gesamtgrundstück ist nördlich mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und südlich mit einem Flachdachanbau (ehemalige Zahnarztpraxis) sowie vier Garagen und einem separaten Gebäude (Lagerraum) bebaut. Die unbebaute Grundstücksfläche ist partiell gepflastert und sonst verwilderter Ziergarten.

Bodengutachten oder Aussagen über evtl. Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

3. Gebäude

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

Baubeschreibung

Baujahr:	ca. 1965; Erweiterung ca. 1971 u. 1977; Nutzungsänderung 2001; Errichtung Lagerraum 2002; Umbau seit 2018.
Gründung:	Streifen- und / oder Einzelfundamente mit Sohlplatte, o.ä.
Wände:	Außen: Massivmauerwerk mit Ziegelsteinverblendung. Innen: Massivmauerwerk und Leichtbauwände
Decken:	KG / EG: Stahlbetondecken.
Dach:	Satteldach und Flachdach.
Fußböden:	Zementestrich mit diversen Oberböden.
Türen:	Eingangstüren: aus Holz mit Glaseinschlüssen. Innentüren: aus Holz mit Holzzargen.
Fenster:	aus Kunststoff mit ISO - Verglasung.
Treppen:	Stahlbeton- und Holztreppen.

Sanitäre Einrichtung:	je WE ein komplettes Bad mit WC.
Heizung:	ist nicht bekannt.
Wandbe- handlung:	Innenputz mit Tapete.
Decken- behandlung:	Putz mit Anstrich.
Entwässerung:	Im Anschluss an den Abwasserkanal.
Versorgung:	Strom- und Wasseranschluß.

Art und Ausstattung des Gebäudes

Das gesamte Anwesen wurde im Jahr 1965 als Wohnhaus mit Garage und Zahnarztpraxis errichtet und auch jahrelang als Zahnarztpraxis betrieben. Das Wohnhaus ist unterkellert und beinhaltet drei Wohnungen. Eine weitere befindet sich im Umbau im Souterrain, dort wurde das Schwimmbecken zugeschüttet und mit dem Umbau begonnen. Der ursprüngliche Grundriss des Wohnhauses wurde verändert, auch durch Verlegung von Treppenaufgängen und Wänden. Es wurden erhebliche Veränderungen der Statik durchgeführt. Für diese Umbaumaßnahmen wurde keine Baugenehmigung eingeholt und es gibt auch keine entsprechende Bauunterlagen. Nach einem Brandschaden in der Obergeschosswohnung wurde eine vollumfängliche Neuplanung über das gesamte Bauwerk vorgenommen. Nach den Angaben des Zwangsverwalters sollen insgesamt 15 WE entstehen mit je 70 m².

Die Erdgeschoßwohnung wurde noch bis vor drei Jahren bewohnt. Durch einen Wasserschaden an einer Wand im Schlafzimmer ist dies derzeit, wegen Schimmelbefall, nicht mehr möglich. Alle übrigen Räume auch im Bereich der ehemaligen Zahnarztpraxis befinden sich im Umbau. Im Wohngebäude ist der ehemalige Brandschaden noch nicht beseitigt und in den Wohnräumen sowie im Keller befinden sich noch im großen Umfang persönliche Gegenstände der ehemaligen Nutzer und des Gläubigers. Die oberen Etagen sind derzeit nicht zugänglich da die Treppe und erforderlicher Dachausbau nicht fertig gestellt wurden. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einer Art Rohbaustelle.

Das Haus verfügt über eine teilweise neuere Gebäude- und Technikausstattung. Die Wärmedämmung des Bauwerks entspricht teilweise noch den Anforderungen des Baujahres. Die Belichtung, Besonnung und Belüftungsmöglichkeiten des Hauses sind befriedigend. Der allgemeine bauliche Zustand des Wohnhauses ist, soweit ersichtlich, noch ausreichend. Es besteht ein größerer Renovierungs- und Modernisierungsschub.

Das südlich vom Hauptgebäude erstellte Nebengebäude besteht aus einem Lagerraum. Es ist eine massive Mauerwerkskonstruktion mit einer Ziegelfassade und einem Satteldach mit Dachpfannen.

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

Objekt: **Tecklenburger Str. 47 in 49525 Lengerich**

1. Vermessung der bebauten Fläche

Hauptgebäude / Wohnhaus = 267,00 m²

Anbau = 214,00 m²

2. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche Hauptgebäude

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

EG					
	267,00	x	0,75 *	=	200,25 m ²
OG / DG					
	267,00	x	0,75 x 0,80 **	=	<u>160,20 m²</u>
	Fläche Wohngebäude rd.			=	360,45 m²

3. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche Anbau

EG					
	214,00	x	0,76 *	=	162,64 m ²
	Fläche Anbau rd.			=	162,64 m²

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

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

Die Wohneinheiten im Wohngebäude sind wie folgt gestaltet:

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad und Gäste-WC;

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über 4 Zimmer, zwei Bäder und Flur;

Die Wohnung im Dachgeschoß verfügt über 2 Zimmer, Küche, Bad und Abstellraum.

4. Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Da das zu bewertende Gesamtgrundstück mit einem Wohnhaus mit Praxis beplant war, wird entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt die Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktlage durchgeführt. Zur Plausibilisierung wird eine Ertragswertberechnung durchgeführt.

5. Bodenwert

Der Bodenwert kann aus dem Richtwert abgeleitet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der speziellen Lage, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgestalt, etc.) sind bei der Ermittlung des Werts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen haben die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und den Bestimmungen der DVO-BauGB für den Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Kreises Steinfurt ermittelte Bodenrichtwert liegt, in der zu bewertenden Richtwertzone, bei 190,- €/m² (für allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, für eine Grundstücktiefe von 35 m). Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der Grundstücksgröße, der Grundstücksgestalt, der baulichen Nutzung und der vorhandenen Erschließung, etc. ist der nachfolgende Bodenwert zu berücksichtigen.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
	Bezeichnung	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²		Bodenwert
1	Gebäude- und Freifläche	1.700	190					ja	323.000
2	Hinterland- Gartenland	583	32					nein	18.656

Bodenwert (rentierliche Anteile)	323.000
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	18.656

BODENWERT (gesamt) 341.656

Entspricht 33% des Ertragswertes.

6. Sachwert

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer wird, wie bei vergleichbaren Objekten, üblich mit 80 Jahren angesetzt. Das bei der Wertermittlungsberechnung verwendete Baujahr ist das fiktive, rechnerische Baujahr das sich aufgrund der bereits durchgeführten Modernisierungsarbeiten ergibt. Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für die Gebäude erfolgt über die Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen über die Modernisierungselemente. Für die Bestimmung der Bauwerte sind unter Berücksichtigung der Tabellen aus dem Fachbuch von Rössler/Langner/Simon/Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand" die den Gebäudetypen entsprechenden Normalherstellungswerte je €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche anzusetzen. Diese Faktoren werden stets durch eigene aktualisierte Herstellungswerte gestützt. Die Ermittlung des Herstellungswertes über 1913-er Werte erfolgt ausschließlich deshalb, da die Baupreise stetig durch die Veröffentlichung der Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes ergänzt werden und somit immer marktaktuell sind. Die Alterswertminderung wird nicht linear nach den Kriterien der ImmoWertV 2010 durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen bestätigten Basiswerte und Berechnungsfaktoren, etc., die auf der Wertminderung nach Ross basieren, wird es auch mit dieser Variante durchgeführt.

Sachwert

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk. EUR
							EUR	%BNK	Ansatz	%	
A	Wohnhaus	Alle	1987	80	43	360 m ² Wfl.	1.550	15,0	Ross	33,8	424.805
B	Praxisgebäude	Alle	1987	80	43	163 m ² Wfl.	1.350	15,0	Ross	33,8	167.524
C	Lageranbau	Alle	2002	80	58	63 m ² Wfl.	1.350	15,0	Ross	17,5	80.691
D	vier Garagen	Alle	1987	80	43	4 pauschal	18.500	15,0	Ross	33,8	56.336

Alterswertgeminderte Herstellungskosten **729.357**

+ Zeitwert der Außenanlagen 8,0% 58.348

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen **787.705**

+ Bodenwert des gesamten Grundstücks 341.656

Vorläufiger Sachwert **1.129.361**

x Sachwertfaktor 1,000 0

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **1.129.361**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden
für Sanierung und Restarbeiten geschätzt 25 % vom
Zeitwert der baulichen Anlagen 158.556

Sachwert (ungerundet) **970.805**

SACHWERT (gerundet) **971.000**

7. Ertragswert

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

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

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

In Lengerich erzielen vergleichbare Wohnhäuser je nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr, etc. marktübliche monatliche Mieteinnahmen zwischen ca. 8,00 und rd. 9,00 €/m². Bei der zu bewertenden Immobilie wird der Mittelwert als angemessen berücksichtigt. Ein mangel freies und gesundes Wohnen wird dabei allerdings unterstellt.

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

Ertragswert (Rohertrag)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE	Bodenvz.						
	In Gebäude						Jahre	%			Stk.	m²	Ist	marktübl.	EUR	EUR/a
	Nutzung / Beschreibung															
w	A	Wohnen / Wohnhaus	43	3,50	2	360		8,50	36.720	7.233						
w	B	Wohnen / Anbau	43	3,50	7	163		8,50	16.626	3.275						
g	C	Lagerhalle / Lager	58	3,50	1	63		2,50	1.890	372						
w	D	Garagen	43	3,50	4			45,00	2.160	425						
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 43	Ø 3,50	Σ 10	Σ 586			Σ 57.396	Σ 11.305						

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
		In Gebäude	EUR/m ² (/Stk.)	% HK	EUR/WE (/Stk.)	% RoE	% RoE	EUR/m ² (/Stk.)	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung								
w	A	Wohnen / Wohnhaus	11,50	0,74	210	1,1	2,0			14,4
w	B	Wohnen / Anbau	11,50	0,85	210	8,8	2,0			22,1
g	C	Lagerhalle / Lager	11,50	0,85	210	11,1	2,0			51,4
w	D	Garagen	80,00	0,43	20	3,7	2,0			20,5

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ertragswertberechnung

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	57.396
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	18,1% 10.386
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	47.010
- Bodenwertverzinsungsbetrag	11.305
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	35.705
x durchschnittlicher Barwertfaktor	22,10
Ertragswert der baulichen Anlagen	789.087
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	341.656
Vorläufiger Ertragswert	1.130.743
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)	158.556
Ertragswert (ungerundet)	972.187
ERTRAGSWERT (gerundet)	972.000

8. Verkehrswertableitung über den Sachwert

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

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

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

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

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

1.129.361 €	-	0%	=	1.129.361 €
./. Instandsetzungs- Restarbeitskosten, etc.				<u>158.556 €</u>
Verkehrswert:				970.805 €
			rd.	971.000 €

9. Verkehrswerte

Wie unter 4. dargestellt, wird nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert von Wohn- und Geschäftshäusern mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale sowie Beachtung aller bekannten Umstände schätze ich daher den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Lengerich, Flur 97, Flurstück 528

Tecklenburger Straße 47 in 49525 Lengerich

zum Wertermittlungstichtag 27.08.2024 auf

537.000,- €

(in Worten: - fünfhundertsiebenunddreißigtausend - Euro).

und den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Lengerich, Flur 97, Flurstück 496

Tecklenburger Straße 47 in 49525 Lengerich

zum Wertermittlungstichtag 27.08.2024 auf

434.000,- €

(in Worten: - vierhundertvierunddreißigtausend - Euro).

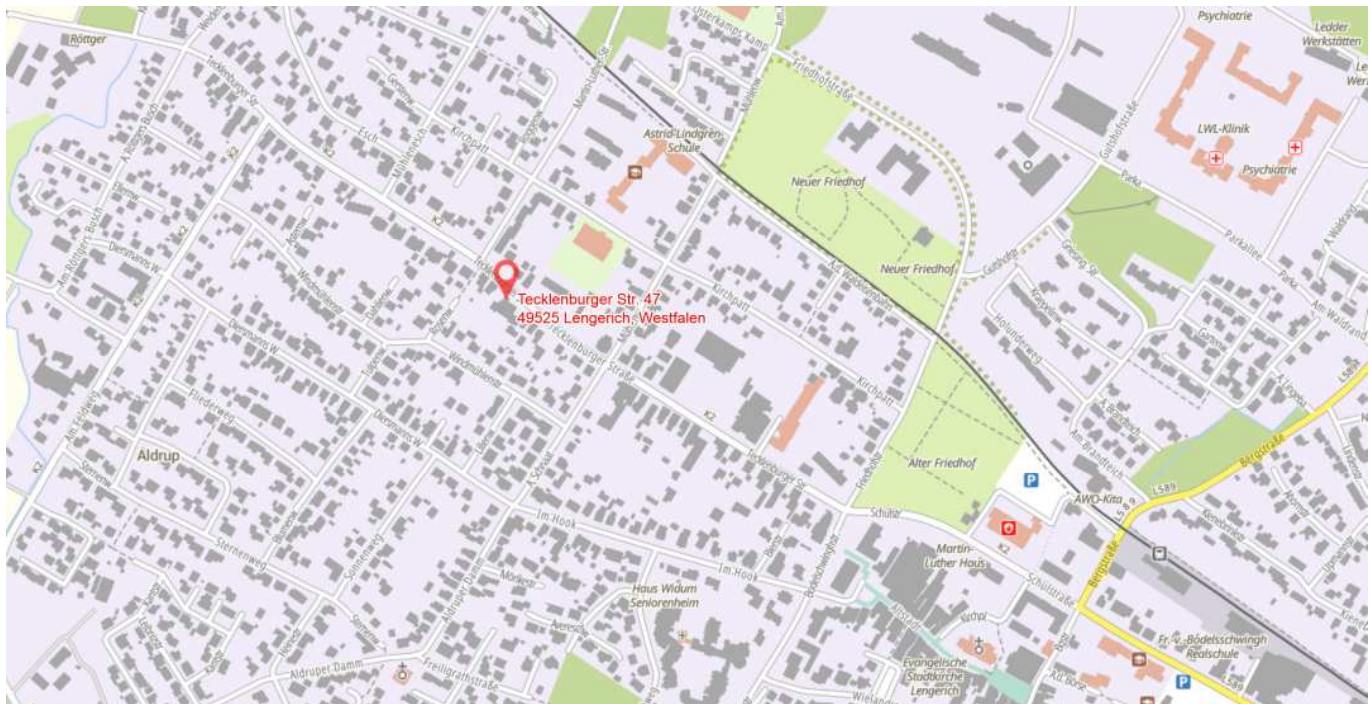
Lingen, den 20.09.2024

G. Quittek
Bausachverständiger

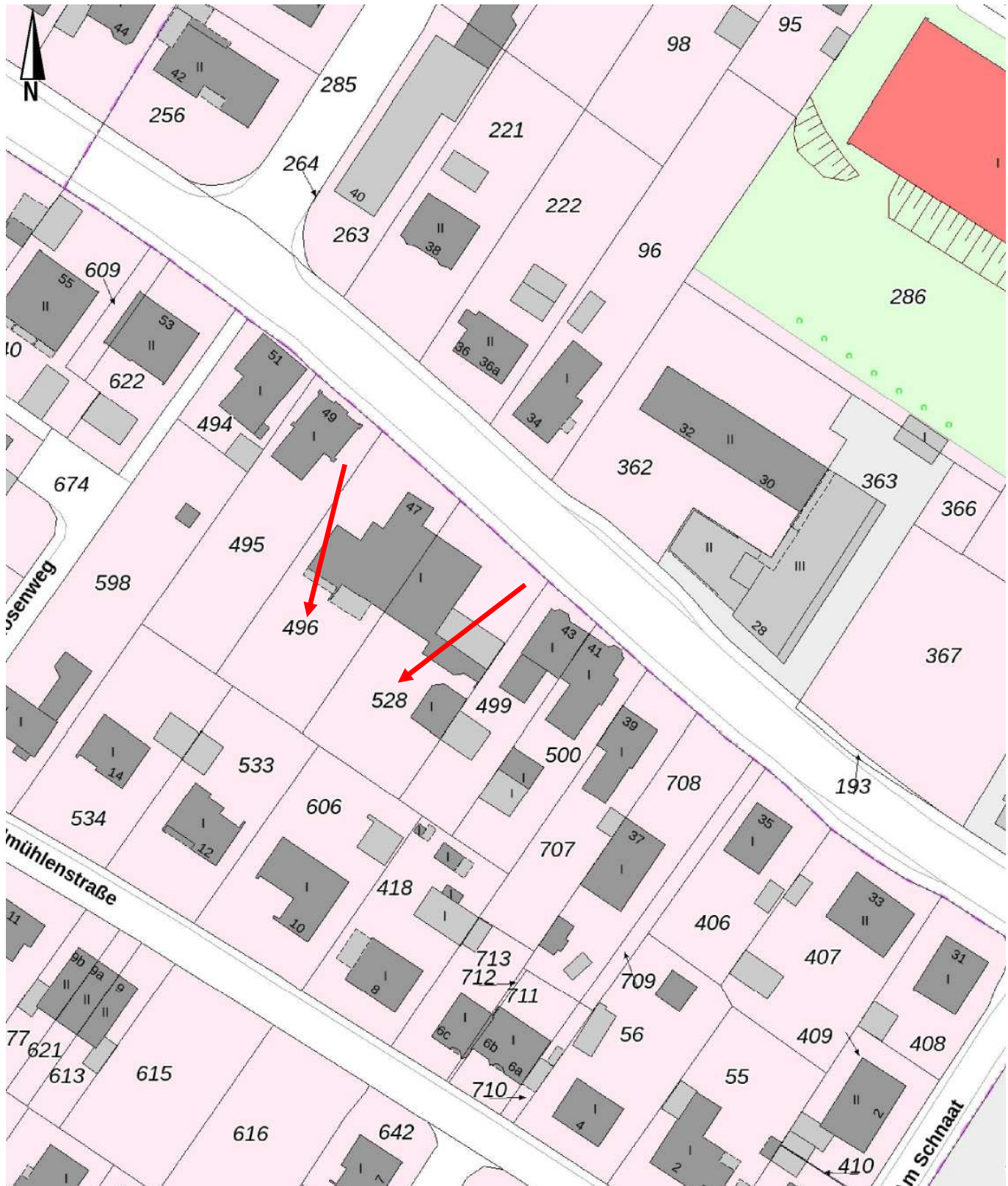
Das Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

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

Stadtplanausschnitt

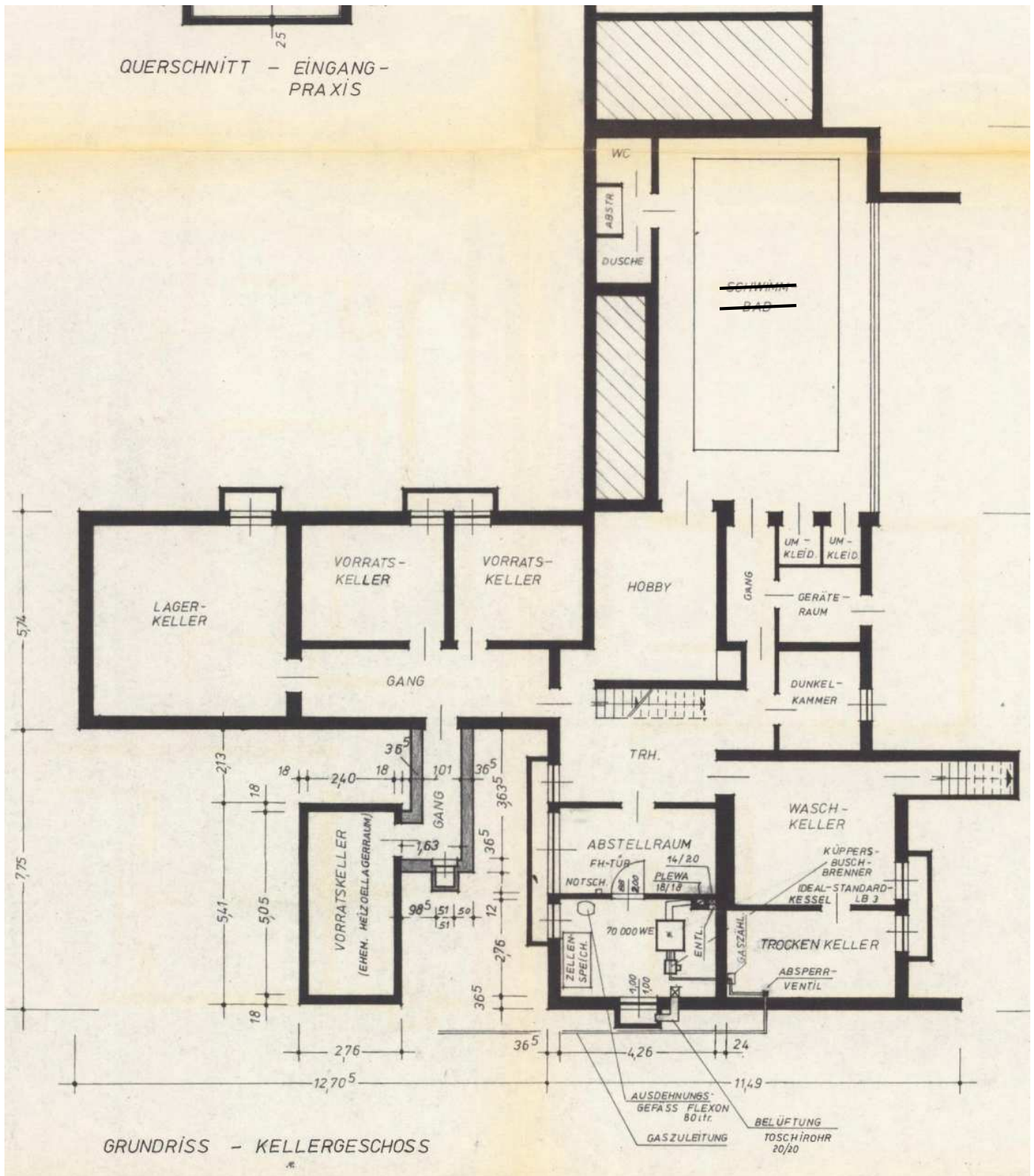


Lageplanausschnitt



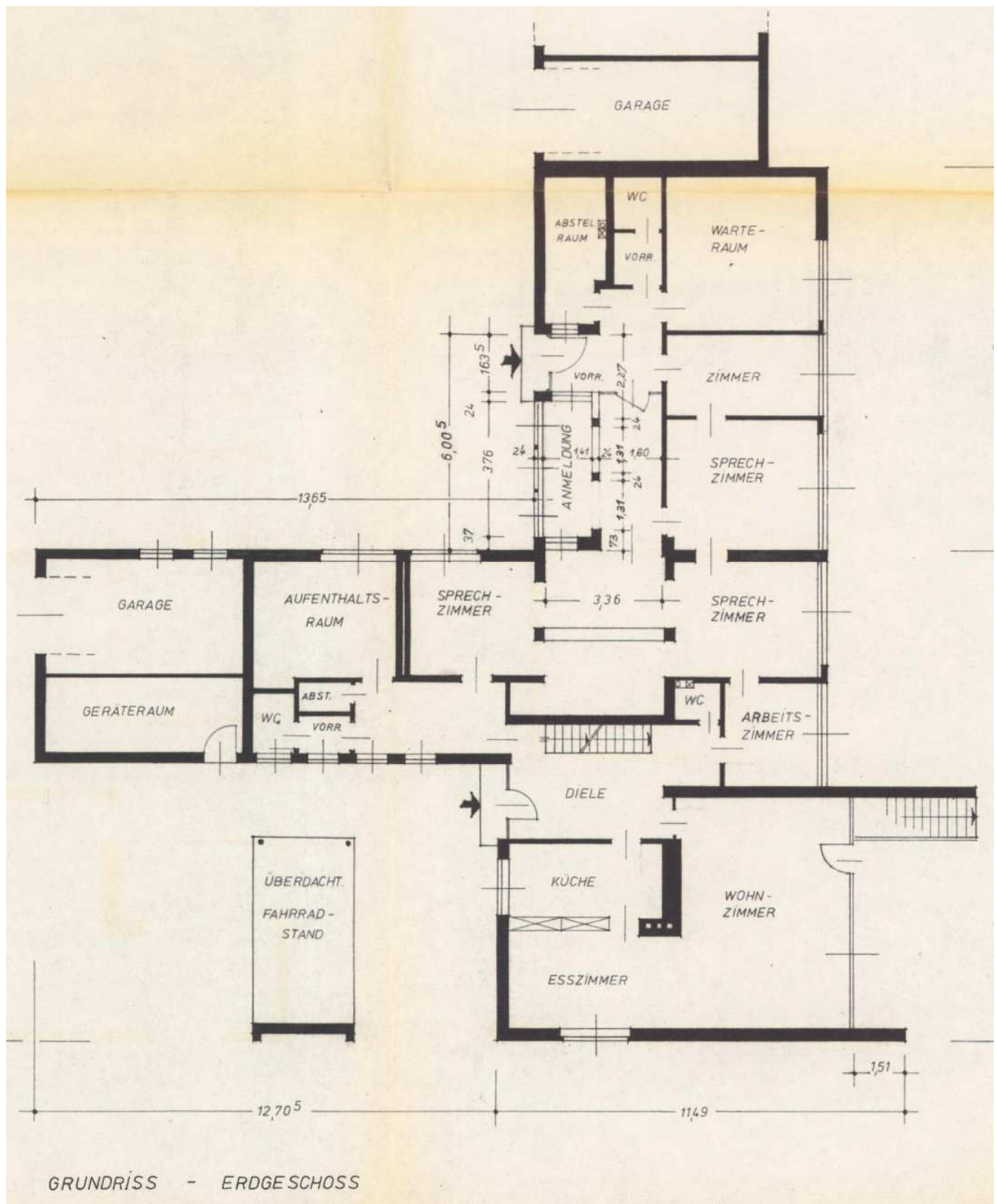
Grundriss Kellergeschoß

(stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein; die Umfassungswände sind so noch vorhanden)



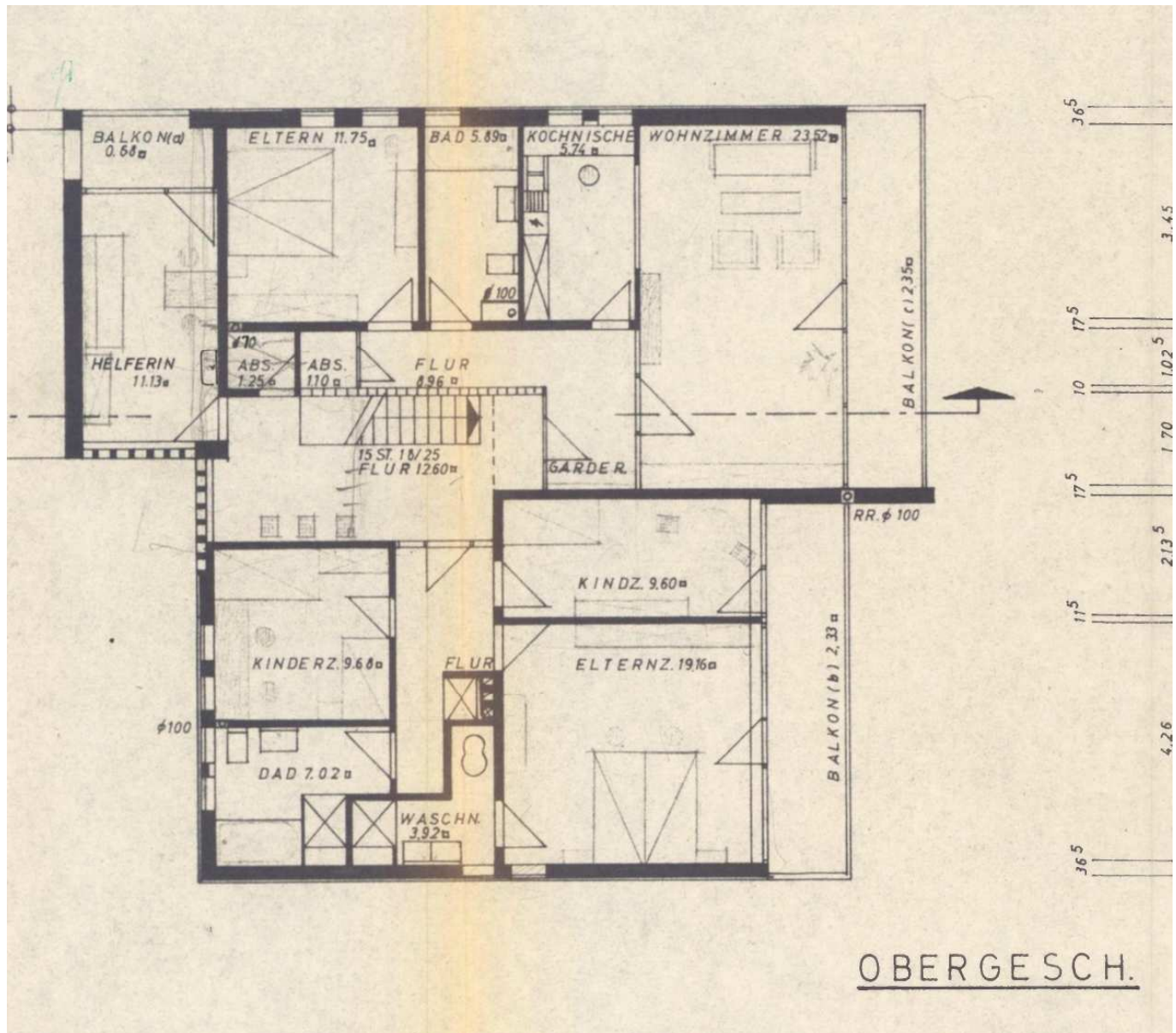
Grundriss Erdgeschoß

(stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein; die Umfassungswände sind so noch vorhanden)



Grundriss Obergeschoß

(stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein; die Umfassungswände sind so noch vorhanden)





Grundstücksansicht aus Nordosten



Grundstücksansicht aus Norden



Grundstücksansicht aus Osten



Grundstücksansicht aus Südosten



Grundstückansicht aus Nordosten



Grundstückansicht aus Südwesten



Lagergebäude an der südöstlichen Grundstücksgrenze



Grundstückansicht aus Südwesten



Grundstückansicht aus Westen



Grundstückansicht aus Südwesten



Grundstückansicht aus Südwesten



Wohnzimmer im Erdgeschoss



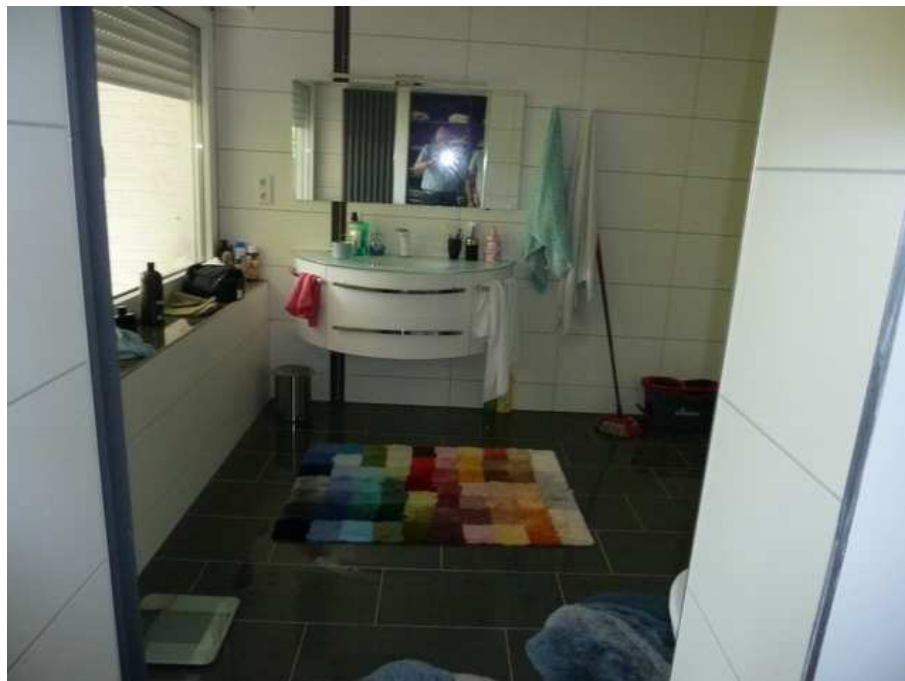
Esszimmer im Erdgeschoss



Diele in der Erdgeschosswohnung



Schlafzimmer in der Erdgeschosswohnung mit Schimmelbefall



Bad in der Erdgeschosswohnung



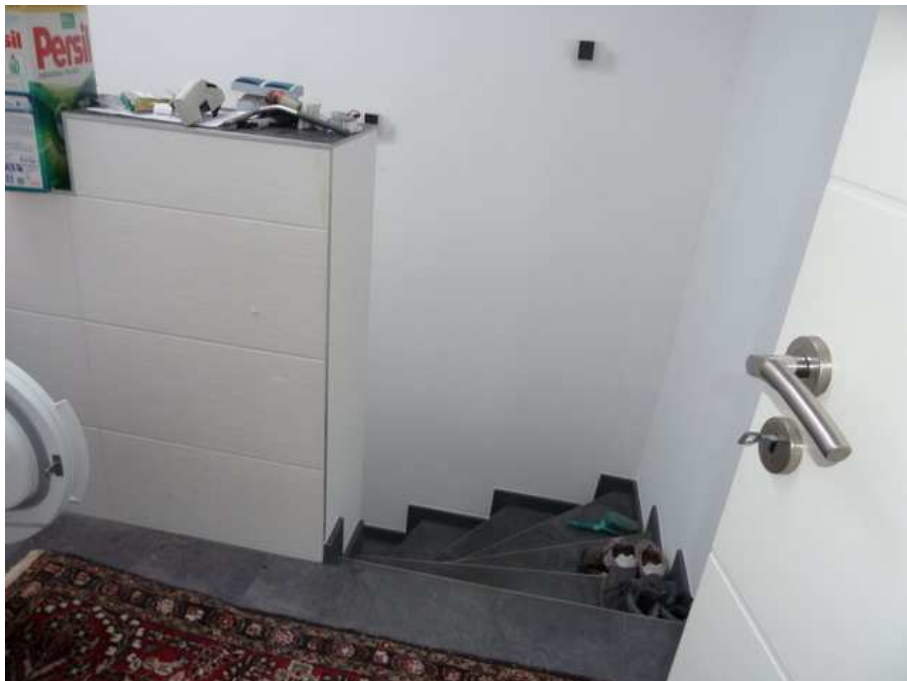
Bad in der Erdgeschosswohnung



Flur in der Erdgeschosswohnung



Gäste-WC Flur in der Erdgeschosswohnung



Kellertreppe in der Erdgeschosswohnung



Bad in der Einliegerwohnung im EG



Stockflecken in der Einliegerwohnung im EG



Terrassenausgang in der EG - Wohnung



Deckennässe im Bad im Souterrain



Büro im Souterrain



Büro im Souterrain / Keller / Wohnhaus



Treppenhaus im Anbau



Kellerausbau ehemaliges Schwimmbad



Kellerausbau ehemaliges Schwimmbad



Kellerausbau



Ausbau ehemalige Praxis



Wand- und Deckennässe im EG ehemalige Praxis



Ausbau Bad im EG ehemalige Praxis



Wasserstau auf dem Flachdach über ehemaliger Praxis



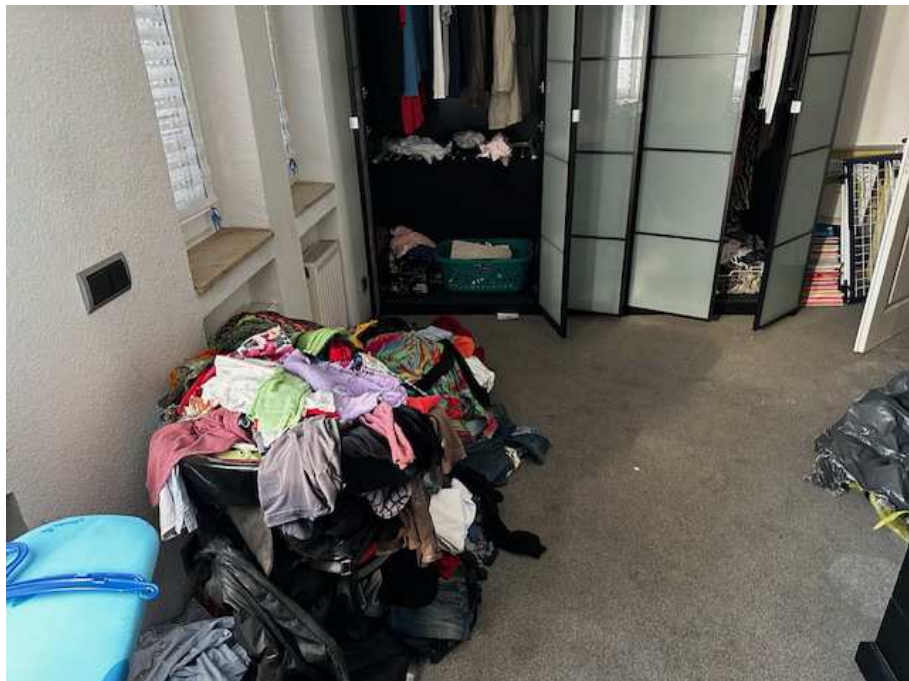
Wasserstau auf dem Flachdach über ehemaliger Praxis



Kinderzimmer im OG / Wohngebäude



Flur mit Brandschäden im OG / Wohnhaus



Gästezimmer im OG / Wohnhaus



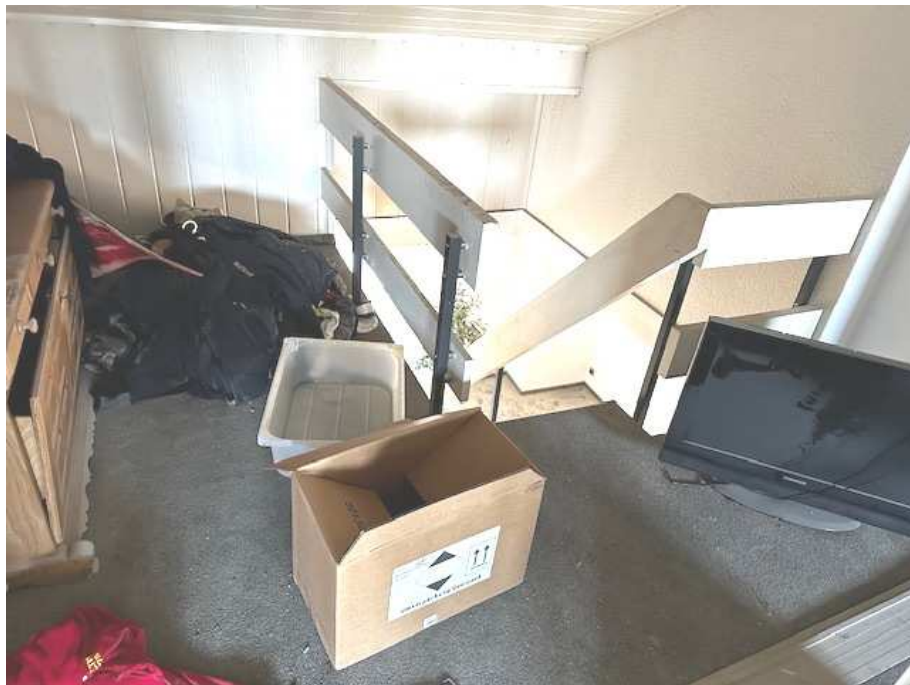
Elternbad im OG / Wohnhaus



Wohnküche im DG / Wohnhaus



Bad im DG / Wohnhaus



Flurtreppe im DG / Wohnhaus



Bodenraum Überbau Garage



WC im Überbau Garage