
Gutachten(Ergänzungsgutachten)

über den Verkehrswert

der bebauten Grundstücke

Gemarkung Lengerich
Flur 97, Flurstücke 528 u. 496

Tecklenburger Str. 47
49525 Lengerich

Eigentümer



Wertermittlungstichtag

27.08.2024

Zweck des Gutachtens

Grundlage für die
Zwangsversteigerung
AG Tecklenburg 6 K 09/23

Dieses Ergänzungsgutachten umfaßt 7 Seiten und ist in 3 Ausfertigungen erstellt

Inhaltsverzeichnis

Seite	3	Bodenwert
	4	Sachwertberechnung
	5	Ertragswertberechnung
	6	Verkehrswertableitung
	7	Verkehrswerte

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. Durch die Änderung der Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden etc. reduzieren sich die Verkehrswerte. Weitere Änderungen sind nicht festzustellen, zumal eine weitere Besichtigung nicht stattfand. Dementsprechend wurden nur die Rechenwerte korrigiert.

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 40% des Ertragswertes.

Sachwert

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk EUR	
			Jahre		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 50 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen ohne Nebenkosten	317.112
Sachwert (ungerundet)	812.249
SACHWERT (gerundet)	812.000

Ertragswert (Rohertrag)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m ²)		RoE	Bodenvz.
w	A	In Gebäude					Jahre	%		
		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

Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
w	A	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)	317.112
Ertragswert (ungerundet)	813.631
ERTRAGSWERT (gerundet)	814.000

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>317.112 €</u>
Verkehrswert:				812.249 €
			rd.	812.000 €

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 Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 auf

449.000,- €

(in Worten: - vierhundertneunundvierzigtausend - 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 Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 auf

363.000,- €

(in Worten: - dreihundertdreißigtausend - Euro).

Lingen, den 25.11.2024

G. Quittek
Bausachverständiger

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