

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Seite	3 - 4	Rechtliche Gegebenheiten	
	5	Vertragliche Regelungen	
	6	Lage und Verkehr	
	7 - 9	Bau- und Wohnungsbeschreibung, Wohnfläche	
	10	Grundsätze der Wertermittlung	
	11	Bodenwertanteil	
	12 - 13	Sachwertberechnung	
	14 - 15	Ertragswertberechnung	
	16	Verkehrswertableitung	
	17	Verkehrswert	
	18	Ortsplanausschnitt	Maßstab ---
	19	Katasterplan	---
	20 - 23	Aufteilungspläne	---
	24 - 33	Fotos	

Angaben zu den Fragen des Amtsgerichtes:

a) Nach Auskunft des Miteigentümers [REDACTED] bewohnt er die Wohnung bzw. Haushälfte allein. Er war bei der Ortsbesichtigung anwesend. Frau [REDACTED] ist trotz schriftlicher Einladung nicht erschienen.

b) Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit vier Eigentumswohnungen bebaut. Nach den Angaben des Miteigentümers [REDACTED] gibt es keinen WEG-Verwalter.

c) Nach der Bauakte der Gemeinde Westerkappeln ist auf dem Grundstück keine Baulast vermerkt.

d) Nach Angaben des Miteigentümers ist die vorhandene Grundstückerschließung abgegolten.

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

f) Das Wohnungseigentum wurde, nach Angaben des Miteigentümers [REDACTED], mit öffentlichen Mitteln gefördert.

g) Die wenigen vorhandenen Einbaumöbel (Einbauküche) wurden nicht berücksichtigt da sie veraltet und zerstört sind.

Das Amtsgericht Tecklenburg hat mich gemäß Beschluss datiert vom 24.06.2025 (Geschäfts-Nr. 6 K 09/25) beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachstehend aufgeführten Wohnungseigentums zu erstellen. Der Ortsbesichtigungstermin fand am 28.08.2025 statt. Anwesend waren Herr [REDACTED] und der Unterzeichner.

1. Rechtliche Gegebenheiten

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist wie folgt nachgewiesen:

4.294/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wohnungsgrundbuch von:	Westerkappeln
Blatt:	3071
Gemarkung:	Westerkappeln
Flur:	91
Flurstück:	1212
Größe:	410 m ²
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche
Lagebezeichnung:	Bathmener Str. 52, 53

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Im Erd- und Obergeschoss und Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an der vorgelagerten Terrasse Nr. 4 und dem Gartenteil im Lageplan rot und mit Nr. 4 gekennzeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern Cappeln 3068, 3069, 3070) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 02.09.1997 -UR-Nr. 414/97, Notar Wulfes in Westerkappeln- Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei der Anlegung dieses Blattes von Cappeln Blatt 3067 hierher übertragen. Eingetragen am 23.10.1997.

Eigentümer:

██████████ -zu 1/2 Anteil-

██████████ -zu 1/2 Anteil-

Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 06 K 9/25). Eingetragen am 16.05.2025.

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

Abteilung III des Grundbuchs:

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

Behördliche Auskünfte:

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

Energieausweis:

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

Vertragliche Regelungen:

Eine Teilungserklärung liegt mir nicht vor. Die relevanten Daten wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Steinfurt vom 27.08.1997 (Aktenzeichen 60/63-780 - 04219.97) entnommen.

Die Lage der einzelnen Wohnungen ergibt sich aus den Aufteilungsplänen in der Anlage. Im übrigen wird auf die Teilungserklärung und evtl. Änderungen verwiesen und sonst gelten die Ausführungen des Wohnungseigentumsgesetzes die u.a. folgendes regeln:

a) *Wohnungseigentum*

Eine besondere Form des Miteigentums nach Bruchteilen an einem Grundstück ist das Wohnungseigentum. Das Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentum (nach Bruchteilen und nicht als Gesamthandseigentum) am gemeinschaftlichen Grundstück (§ 1 Abs. 2 WEG). Es ist belastbar, kann vermietet und verpachtet werden (§ 13 Abs. 1 WEG), Gegenstand der Zwangsversteigerung sein und ist vererbbar.

Das Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG) setzt sich zusammen aus

- dem *Sondereigentum an einer Wohnung* (einschließlich der dazugehörigen Nebenräume wie Kellerräume, Bodenräume und Garagen, sofern sie nicht selbständiges Teileigentum sind) in Verbindung mit
- dem *Miteigentum* (nach Bruchteilen und nicht als Gesamthandseigentum) am gemeinschaftlichen Grundstück.

Zu dem Sondereigentum: Eine Wohnungseigentumsanlage kann auch durch mehrere Häuser auf einem Grundstück gebildet werden (Hausanlage). Abweichend von § 16 Abs. 2 WEG kann in solchen Fällen auch eine getrennte Lasten- und Kostentragung einschließlich getrennter Instandhaltungsrücklagen gebildet werden.

b) *Teileigentum*

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes i.V.m. dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG). Es kommt jede beliebige Nutzung in Betracht, insbesondere für gewerbliche und geschäftliche Zwecke, wie Läden, Werkstätten, Bildungseinrichtungen usw. Maßgebend ist nicht die tatsächlich ausgeübte Nutzung, sondern die bauliche Ausgestaltung und die sich hieraus ergebende Zweckbestimmung. Die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt stellt eine Änderung der Zweckbestimmung dar und bedarf der Zustimmung aller Miteigentümer.

Das Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG) setzt sich zusammen aus

- dem *Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes* wie Läden, Büros, Werkstätten und dgl. in Verbindung mit
- dem *Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum*, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG).

Es kommt jede beliebige Nutzung in Betracht, insbesondere für gewerbliche und geschäftliche Zwecke, wie Läden, Werkstätten, Bildungseinrichtungen usw. Maßgebend ist nicht die tatsächlich ausgeübte Nutzung, sondern die bauliche Ausgestaltung und die sich hieraus ergebende Zweckbestimmung. Die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt stellt eine Änderung der Zweckbestimmung dar und bedarf der Zustimmung aller Miteigentümer.

c) *Sondereigentum*

Sondereigentum ist der mit dem Bruchteilseigentum verbundene Bereich des Alleineigentümers sowohl an Wohnungen als auch an sonstigen Räumen (§ 5 WEG).

d) *Gemeinschaftliches Eigentum*

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört nach § 1 Abs. 5 WEG der gesamte Grund und Boden, d.h. die bebaute und die unbebaute Fläche sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes (z.B. Einfriedungen), die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

e) *Sondernutzungsrecht*

Nach § 13 Abs. 2 WEG ist jeder Miteigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen des § 14 und des § 15 WEG berechtigt, jedoch kann dieses Recht dahin gehend mit einem Sondernutzungsrecht eingeschränkt werden, daß das Recht zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums einem Miteigentümer unter Ausschluß des Mitbenutzungsrechts der anderen Wohnungseigentümer eingeräumt wird. Die Bewilligung eines solchen Sondernutzungsrechts stellt eine Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 WEG dar.

2. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage und Verkehr

Der Grundbesitz liegt im nordwestlichen Bereich von Nordrhein-Westfalen, im Kreis Steinfurt innerhalb der Gemeinde Westerkappeln. Westerkappeln liegt am nördlichen Rand des Tecklenburger Landes. Richtung Norden erstreckt sich das Norddeutsche Tiefland, im Süden grenzt der Teutoburger Wald an. Im Westen grenzt die Gemeinde Mettingen an, im Süden Ibbenbüren und Tecklenburg, im Osten die Gemeinde Lotte und die niedersächsische Stadt Osnabrück. Im Norden liegen die Gemeinde Neuenkirchen und die Stadt Bramsche im Landkreis Osnabrück.

Das Westerkappeler Gemeindegebiet umfaßt über den eigentlichen Ortskern hinaus eine großflächige Gemarkung mit den neun Bauernschaften Seeste, Osterbeck, Westerbeck, Metten, Düte, Sennlich, Handarpe, Hambüren und Lada. Die drei letztgenannten Bauernschaften bilden zusammen mit der Siedlung Ortfeld den Ortsteil Velpe, der im Süden der Gemeinde liegt. Die Gesamt Einwohnerzahl beträgt rund 11.200 Personen.

Das Gebiet der Gemeinde Westerkappeln liegt unmittelbar an den Bundesautobahnen A 1 und A 30. Im Norden des Gemeindegebiets befindet sich der Mittellandkanal. Über die A 1 ist der Flughafen Münster-Osnabrück schnell zu erreichen. Die Tecklenburger Nordbahn führt durch den Ortskern von Westerkappeln. Diese Eisenbahnstrecke von Osnabrück nach Rheine wird für den Güterverkehr und Museumszüge benutzt. Der Regionalverkehr Münsterland betreibt zwei Regionallinien durch Westerkappeln. Eine Schnellbuslinie verbindet die Gemeinde mit Osnabrück. Die nächsten IC-Bahnhöfe sind Münster und Osnabrück. Westerkappeln verfügt über zwei größere Gewerbegebiete. Im ortsnahen Westerkappeler Gewerbegebiet Gartenkamp haben sich mittelständische Unternehmen angesiedelt, zum Teil von überregionaler Bedeutung. Im Ortsteil Velpe befindet sich ein weiteres, größeres Gewerbegebiet. Es liegt direkt an der Anschlußstelle Lotte der A 30.

In der Gemeinde gibt es Grund-, Haupt- und Realschulen sowie alle Einrichtungen der Kinderbetreuung. Westerkappeln verfügt über ein ausreichendes Einkaufsangebot sowie über alle Einrichtungen des täglichen Lebens.

Der zu bewertende Grundbesitz liegt ca. 800 Meter östlich der Ortsmitte von Westerkappeln, in einem Wohngebiet. Die Anliegerstraßen, Bathmener Straße und Am Königsteich sind im Lagebereich des zu bewertenden Grundstückes ortsüblich ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert. Die nachbarschaftliche Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet.

Grundstück

Das zu bewertende Eckgrundstück ist unregelmäßig geformt (siehe Kartenauszug im Anhang). Es hat eine südliche Straßenfront von rd. 28 Meter und eine westliche von ca. 12 Meter.

Das Flurstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (zwei Doppelhaushälften) bebaut. Die südliche Fläche ist mit dem zu bewertenden Doppelhaus (Eigentumswohnung Nr. 4) bebaut. Im nördlichen Gebäudeteil befinden sich drei Eigentumswohnungen (Nr. 1 bis 3). Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein Carport der zum bewertenden Wohnungseigentum gehört.

Die unbebaute Grundstücksfläche ist partiell gepflastert und sonst ungepflügter Ziergarten.

Bodengutachten oder Aussagen über evtl. Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

3. Gebäude

Die Bau- und Wohnungsbeschreibung erfolgt nach den Feststellungen der Ortsbesichtigung, den Angaben des Miteigentümers [REDACTED] und den Bauunterlagen aus der Bauakte. Besichtigt wurde nur die zu bewertende Wohnung Nr. 4. Ob die in den Unterlagen aufgeführten Werte und Maße mit den vorhandenen übereinstimmen wurde nicht kontrolliert. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauunterlagen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit der verbindlichen Bauleitplanung wird unterstellt. Bei der Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen und technischen Anlagen vorausgesetzt.

Beschrieben werden die vorherrschenden Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können, da die Feststellungen nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen wurden. Verdeckte bzw. unzugängliche Bauteile wurden nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweise oder auf dem Bauniveau entsprechend vergleichbarer Gebäude.

Die Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Demnach wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso erfolgten keine Untersuchungen bzgl. Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z.B. im 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.

Bau- und Wohnungsbeschreibung der Wohnung-Nr. 4

Baujahr:	1999;
Gründung:	Streifenfundamente mit Sohlplatte, o.ä..
Wände:	Innen: überwiegend massives Mauerwerk; Außen: Kalksandsteinverblender.
Decken:	Stahlbetondecken.
Dach:	Satteldach mit Dachpfannen.
Fußböden:	Laminat und Fliesen.
Türen:	Außen: aus Kunststoff mit Glaseinsatz; Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen.
Fenster:	Kunststofffenster.
Treppen:	EG: Betontreppe mit Fliesen; OG: Stahltreppe mit Holzstufen.

Sanitäre Einricht. :	EG: Gäste-WC; OG: Duschbad.
Heizung:	Gaszentralheizungstherme im Spitzboden.
Wandbehandlung:	Innenputz mit Raufasertapete.
Deckenbehandlung:	Putz mit Anstrich.
Einbauten:	Es wurden keine berücksichtigt.
Entwässerung:	Im Anschluss an den Abwasserkanal.
Versorgung:	Gas-, Strom- und Wasseranschluß.

Art und Ausstattung von Gebäude und Wohnung

Die Wohnanlage ist nicht unterkellert. Sie besteht aus zwei Hauselementen. Das dritte Hauselement gehört nicht zum Bewertungsgrundstück. Das zu bewertende Gebäude verfügt über eine solide, sachliche Baugestaltung. Die allgemeine Ausgestaltung entspricht der einer normal ausgestatteten Doppelhaushälfte. Die Raumgrößen, Geschosshöhen, Belichtung und Belüftung sind befriedigend. Die Innenausstattung ist einfach und in großen Teilen vernachlässigt bzw. durch Vandalismus zerstört. Es besteht ein großer Instandhaltungsrückstand im Gebäude und an den Außenanlagen.

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche

Nettoflächen nach den Bauunterlagen

Erdgeschoß

Wohnen	=	22,55	m ²
Essen	=	13,63	m ²
Küche	=	8,87	m ²
Diele	=	4,60	m ²
WC	=	1,86	m ²
Raum	=	3,06	m ²
Abstellraum	=	2,03	m ²
Loggia	=	8,18	m ²
		64,78	m ²

Obergeschoß

Schlafen incl. Treppe	=	16,34	m ²
Bad	=	5,03	m ²
Flur	=	4,69	m ²
Kind	=	10,95	m ²
Kind	=	10,01	m ²
		47,02	m ²

Spitzboden / Schlafen = 12,93 m²

Summe: 124,73 m²

Nutzfläche:

Carport =

 18,00 m²

Nutzfläche ca. : 18,00 m²

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.

Entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt werden Verkehrswertermittlungen von vergleichbaren Eigentumswohnungen (z.B. Wohneinheiten mit Einfamilienhauscharakter) in der Regel mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktlage durchgeführt. Nach vorherrschender Meinung gilt das Vergleichswertverfahren, auf der Grundlage von tatsächlich stattgefundenen Transaktionen, als die geeignete Methode. Voraussetzung ist allerdings, daß ausreichend Vergleichskaufpreise bekannt sind. Die Veröffentlichungen in den Grundstücksmarktberichten sind anonymisiert, ebenso die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Ein qualifiziertes Vergleichswertverfahren ist deshalb in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsaufträge, wie auch im vorliegenden Fall, nicht möglich. Deshalb hat hier das Sachwertverfahren die Priorität. Ferner wird zu Kontrollzwecken der Ertragswert ermittelt.

5. Bodenwertanteil

Der Bodenwert kann aus dem Richtwert abgeleitet werden. Dieser ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert eines Gebietes (einer Zone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten Zustandsmerkmalen (Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland, Bauerwartungsland und für landwirtschaftliche Nutzflächen abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen haben die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und den Bestimmungen der DVO-BauGB für den Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Kreises Steinfurt ermittelte Bodenrichtwert beträgt, für den Bereich in dem das zu bewertende Grundstück liegt, 155,- €/m² (für allgemeines Wohngebiet) incl. Erschließungskosten. Die Erschließungskosten sind für die vorhandene Erschließung abgegolten. Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der Grundstücksgröße, dem Grundstückszuschnitt und der Bebauung ist der nachfolgende Bodenwert zu berücksichtigen.

Die Teilfläche für die Wohnung Nr. 4 beträgt 429,4/1.000-stel, somit rd. 176 m².

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	176	155					ja 27.280

Bodenwert (rentierliche Anteile) 27.280

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (gesamt) 27.280

Entspricht 15% 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 diese neue Berechnungsmethode als Kontrollmechanismus ungeeignet ist. Die darin anwendbaren NHK 2010 haben nicht den Anspruch die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden. Dabei werden fiktiven Kosten als Modellgröße angewandt. Diese Methode ist lediglich dafür geeignet um, durch eine modellkonforme Sachwertermittlung, Sachwertfaktoren (Korrekturfaktoren) abzuleiten. 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 mitefaßt 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Gesamtnutzungsdauer wird, wie bei vergleichbaren Objekten, üblich mit 80 Jahren angesetzt. Für die Bestimmung des Bauwertes ist unter Berücksichtigung der Tabellen aus dem Fachbuch von Schmitz/Gerlach/Meisel "Baukosten von Ein- und Zweifamilienhäusern" Verlag Hubert Wingen und eigenen Erfahrungswerten ein Normalherstellungswert von 1.450,- €/m² Wohnfläche zu berücksichtigen. Bei einem Wohnungsalter von 26 Jahren und einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die Alterswertminderung 21,5 %. Die Wertminderung wegen des Bauwerksalters wird nicht linear nach den Kriterien der ImmoWertV 2010 durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen bestätigten Basiswerte und Berechnungsfaktoren, etc., die auf der Wertminderung nach Ross basieren, wird es auch mit dieser Variante durchgeführt.

Sachwert

Gebäude-Nr.		Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk EUR
	Gebäude				Jahre	m² Wfl.	EUR	%BNK	Ansatz	%	
A	Eigentumswohnung Nr. 4	Alle	1999	80	54	125	1.450	15,0	Ross	21,5	163.623

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	163.623
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 8.181
+ Besondere Bauteile / Zeitwert Carport	9.500
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	181.304
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	27.280
Vorläufiger Sachwert	208.584
x Sachwertfaktor	1,000 0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	208.584
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden für Instandsetzungen geschätzt 20 % Zeitwert der baul. Anlagen	28.456
Sachwert (ungerundet)	180.128
SACHWERT (gerundet)	180.000

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, daß wohnungs- und mietrechtliche Bindungen nicht bestehen, ansonsten müßte dies bei der Ertragswertberechnung berücksichtigt werden. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen können den Ertragswert beeinflussen. Auch wird davon ausgegangen, daß die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beiträge im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

Der Rohertrag umfaßt alle marktüblichen Mieten und Pachten, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Pachtverhältnisse gezahlt werden.

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. Ein Mietspiegel gibt es für Westerkappeln nicht. Durch eine entsprechende Internetrecherche wurden aktuelle Mietwerte zwischen rd. 5,50 €/m² und 7,50 €/m² festgestellt. Hier scheint der Mittelwert als angemessen berücksichtigt.

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

Rohertrag

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE	Bodenvz.
w	A	In Gebäude					Ist	marktübl.		
		Nutzung / Beschreibung								
w	A	Wohnen / ETW-Nr. 4	54	4,00	1	150	0,00	6,50	11.700	1.091

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 54

Ø 4,00

Σ 1

Σ 150

Σ 11.700

Σ 1.091

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 dieses Wohnhauses ist mit 80 Jahren zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuß in Steinfurt hat für Eigentumswohnungen keine verlässlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die wenigen ausgewerteten Kaufverträge lieferten keine verlässlichen Werte, da Kauffalldatum, Größe der Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Roher-

tragsfaktor, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr von der zu bewertenden Immobilie abweichen. Die Liegenschaftszinssätze in der Fachliteratur werden in Städten mit rd. 3 % bis 5 % angegeben. Entsprechend den Bewertungskriterien (Bodenwert, Wohnfläche, Nettomietwerte und RND, etc.) der zu bewertenden Immobilie ist der Liegenschaftszinssatz mit 4,0 % 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		EUR/WE			EUR/m ²		
Nutzung / Beschreibung			(/Stk.)	% HK	(/Stk.)	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	A	Wohnen / ETW-Nr. 4	12,50	1,03	250	2,1	2,0			20,2

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	11.700
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	20,2%
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	9.341
- Bodenwertverzinsungsbetrag	1.091
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	8.250
x durchschnittlicher Barwertfaktor	21,99
Ertragswert der baulichen Anlagen	181.413
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	27.280
Vorläufiger Ertragswert	208.693
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)	28.456
Marktanpassung	0,0%
Ertragswert (ungerundet)	180.237
ERTRAGSWERT (gerundet)	180.000

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 Wohnimmobilien 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. Für solch spezifische Immobilien gibt es keine verlässlichen Korrekturwerte. In Anlehnung an eigene bankbezogene Vergleichswerte und unter Berücksichtigung der Besonderheiten der zu bewertenden Immobilie inkludiert der regionalen Marktgepflogenheiten ist ein Zuschlag / Abschlag von +- 0 % zu berücksichtigen.

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

208.584 €	-	0%	=	208.584 €
./.	Für Instandsetzungen			<u>28.456 €</u>
				180.128 €
Verkehrswert:		(gerundet)		180.000 €

9. Verkehrswert

Wie unter 4. dargestellt, wird nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert von selbst genutzten Eigentumswohnungen 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 429,4/1.000-stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Westerkappeln, Flur 91, Flurstück 1212, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss und Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an der vorgelagerten Terrasse Nr. 4 und dem Gartenteil im Lageplan rot und mit Nr. 4 gekennzeichnet.

Bathmener Str. 53 in 49492 Westerkappeln

zum Wertermittlungstichtag 28.08.2025 auf

180.000,- €

(in Worten: - hundertachtzigtausend - Euro).

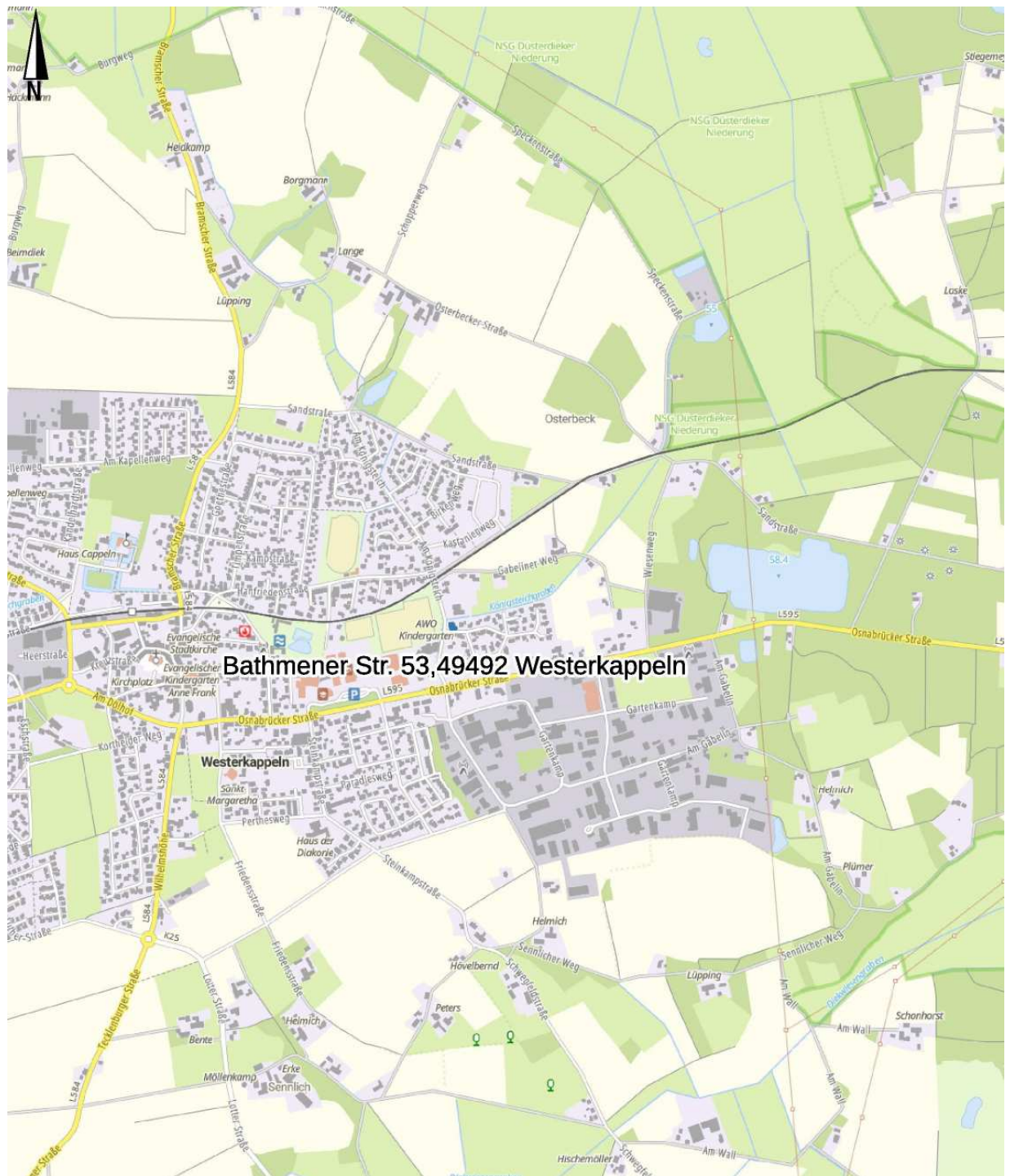
Lingen, den 19.09.2025

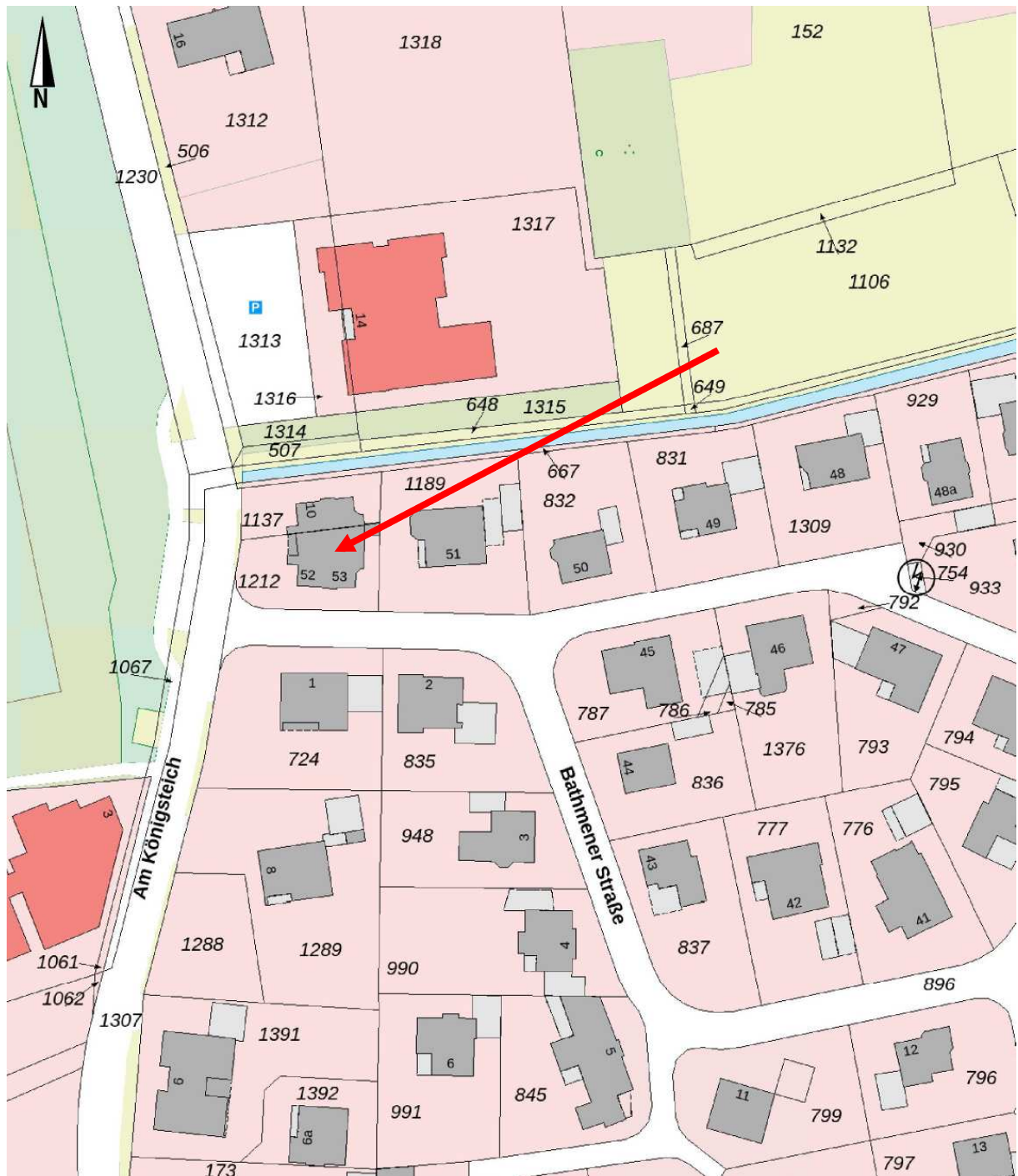
G. Quittek
Bausachverständiger

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

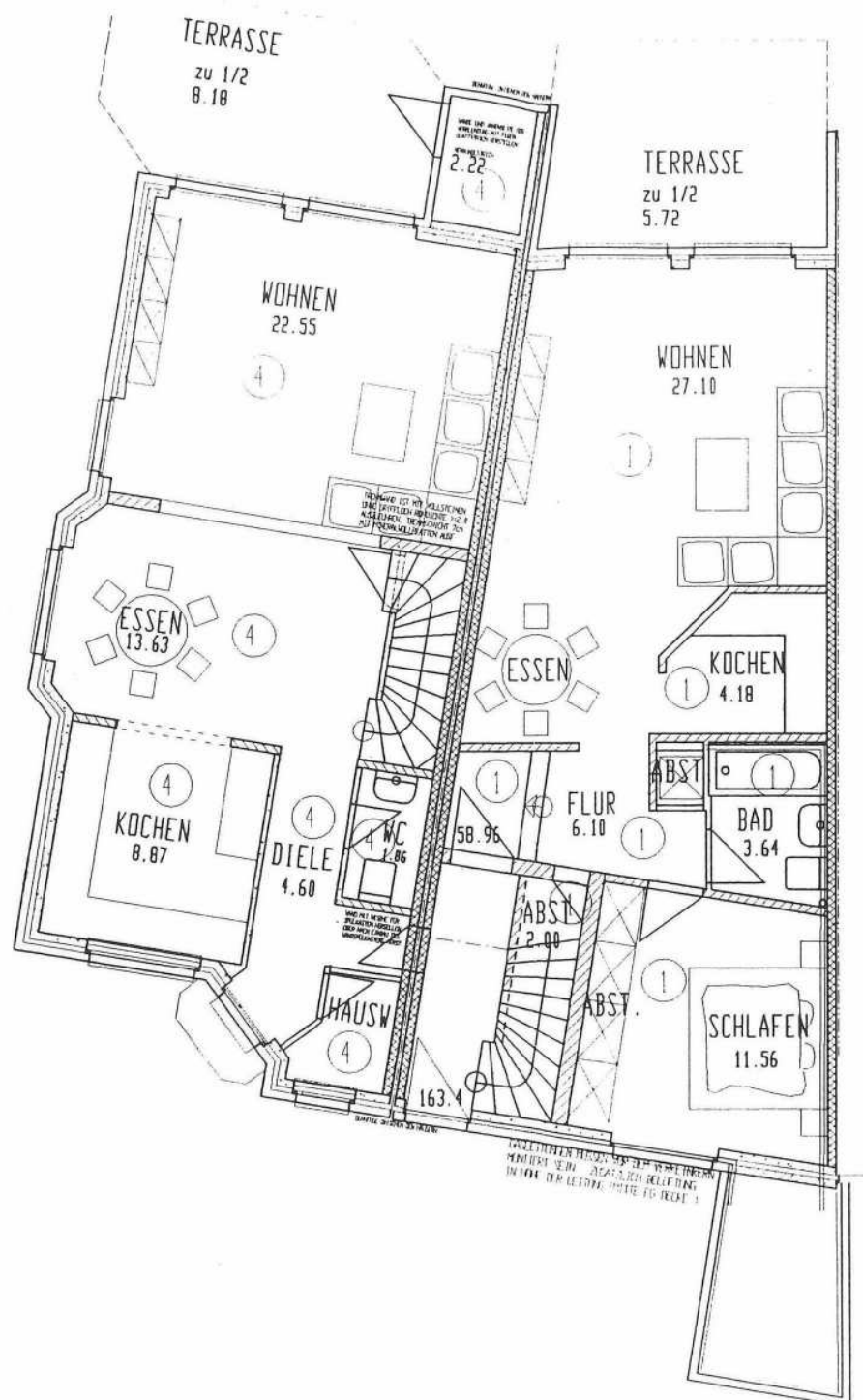
Das im Anhang beigelegte Karten- und Bildmaterial bildet den ergänzenden Teil dieses Verkehrswertgutachtens.

Ortsplanausschnitt

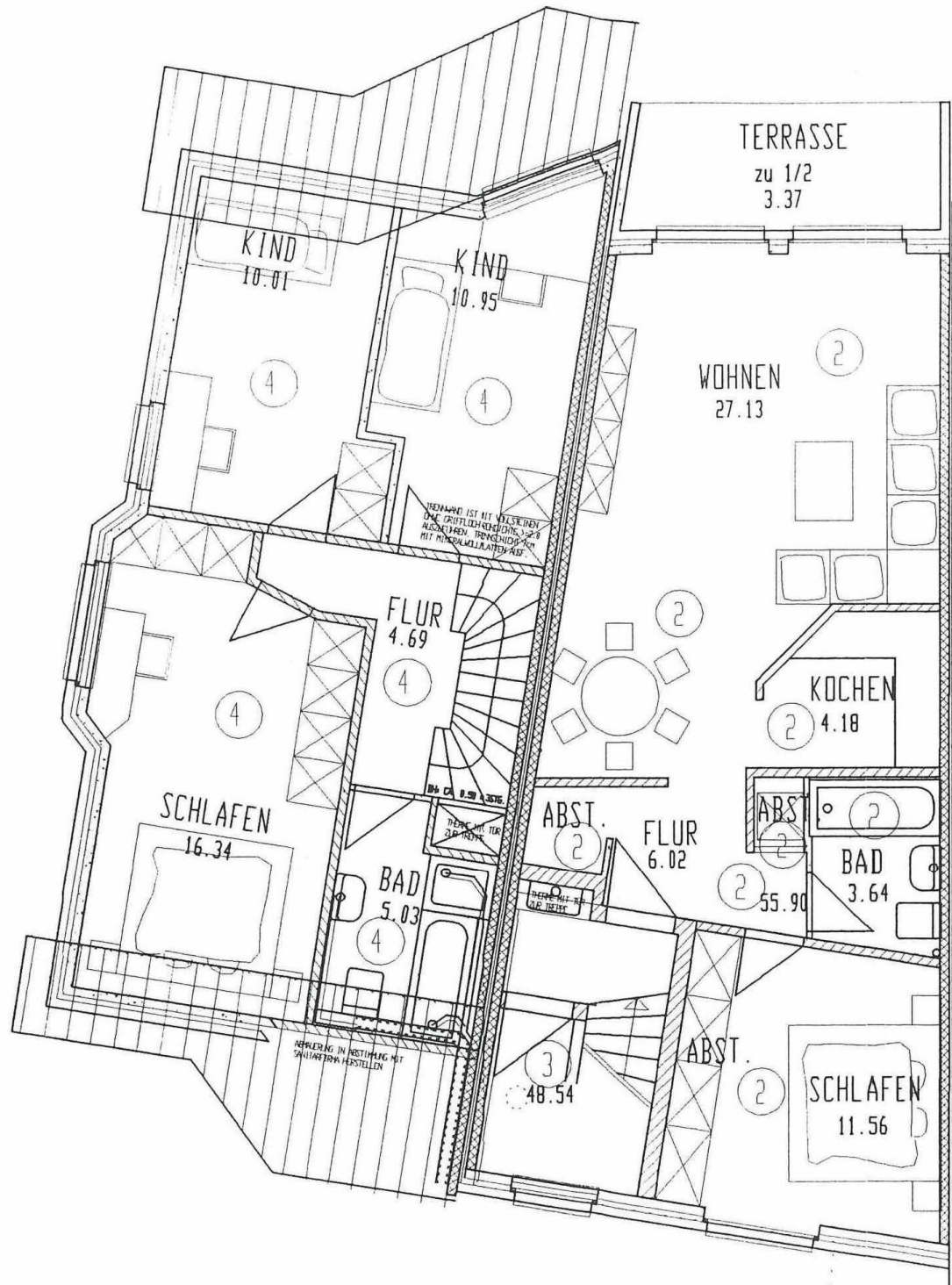




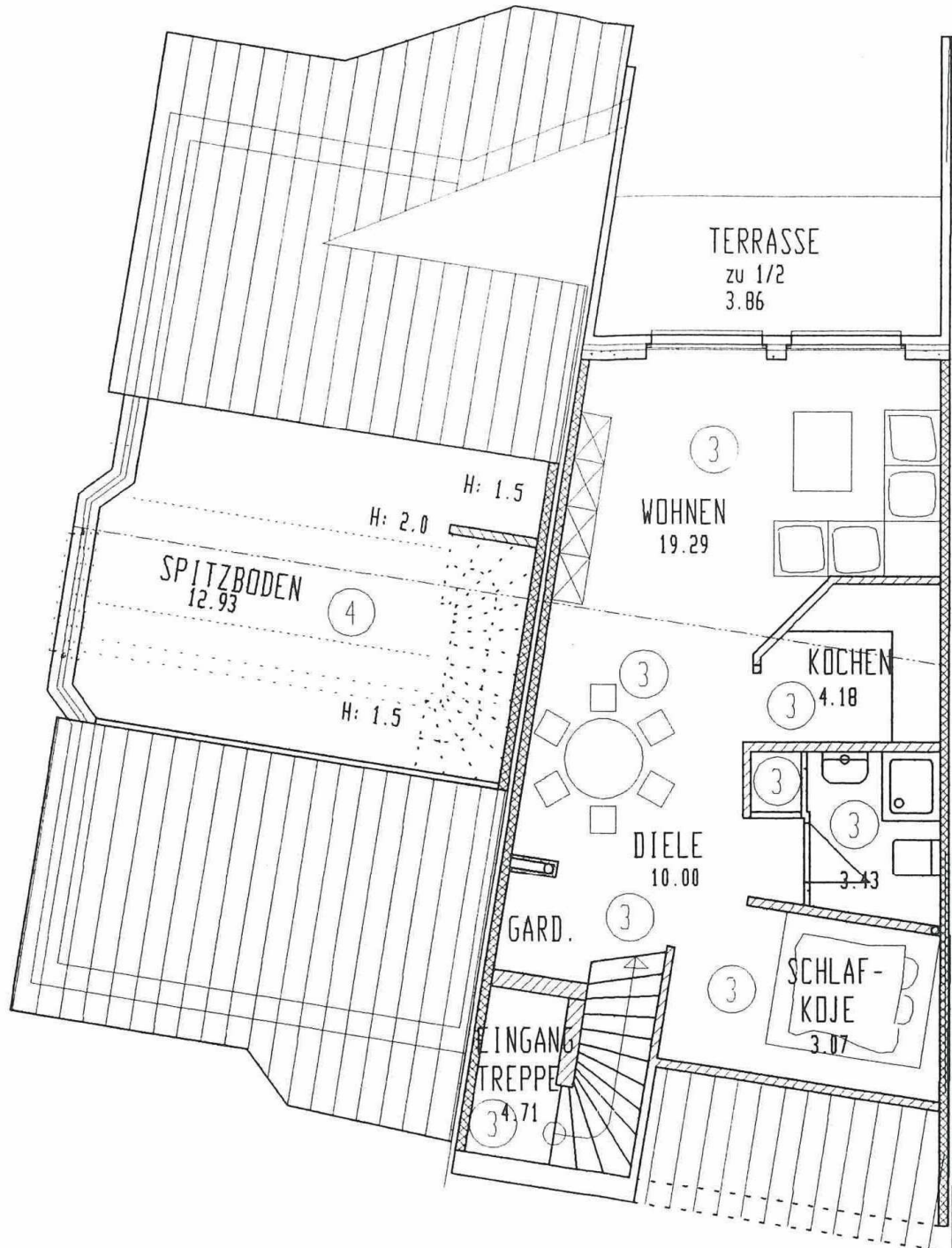
Aufteilungsplan Erdgeschoss
(stimmt mit der Örtlichkeit nicht genau überein)



Aufteilungsplan Obergeschoss (stimmt mit der Örtlichkeit nicht genau überein)



Aufteilungsplan Spitzboden
(stimmt mit der Örtlichkeit nicht genau überein)



Aufteilungsplan Gartenansicht



Gebäudeansicht aus Süden



Gebäudeansicht aus Süden



Straßenansicht



Gebäudeansicht aus Südosten



Ansicht Carport



Ansicht Carport



Terrasse



Terrasse / Carport



Gartenansicht



Eingangsflur



Wohnzimmer



Küche



Erdgeschosstreppe



Gäste-WC



Dusche im Bad



Bad



Treppe zum Spitzboden



Zentralheizung im Spitzboden



Kinderzimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer im Spitzboden