

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25029-AGT

Grundbuch	<u>Westerkappeln Blatt 995</u>	
	a)	Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 237, Wald (Holzung), Im Hagenberge, Größe 2.500 m ² ;
	b)	Lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Wasserfläche, Tecklenburger Str. 39, Größe 2.551 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 10/25	
Objekt- beschreibung	a)	Waldgrundstück
	b)	Grundstück im Außenbereich, bebaut mit Wohnhaus (Baujahr 1922, massive Bauweise, 1-geschossig mit teilausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, ca. 158 m ² Wohnfläche) und Schuppen (Baujahr 1931, massive Bauweise, 1-geschossig mit Dachboden) <u>Besonderheit:</u> Die Tecklenburger Straße wird zukünftig in einem Trogbauwerk über den östlichen Teil des o.g. Bewertungsgrundstücks führen. Die diesbezüglichen Baumaßnahmen sind auf dem o.g. Bewertungsgrundstück bereits vor mehreren Monaten begonnen worden.
Verkehrswert	a)	EURO 6.000,00
Verkehrswert	b)	EURO 238.000,00

Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05482/6739 vormittags von 08.30 bis 12.00 Uhr) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Tecklenburg (Untergeschoss, Zimmer U4/U5) eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachten-Exposés in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

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

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 25029-AGT

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Wohnhaus mit Nebengebäuden
Tecklenburger Str. 39, 49492 Westerkappeln
und
Waldgrundstück, Im Hagenberge, 49492 Westerkappeln**

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

Grundbuch von Westerkappeln Blatt 995
Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 237, Wald
(Holzung), Im Hagenberge, Größe 2.500 m²;
Lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5,
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche,
Wasserfläche, Tecklenburger Str. 39, Größe 2.551 m²

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 10/25

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Ortsbesichtigung und Stichtag 17.06.2025
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Münster

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

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

Ochtrup

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

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF



Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 25 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	4
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	4
2.2 Ortstermin	5
<u>2.3 Besonderheiten</u>	5
3. Grundbuch	8
4. Grundstücksbeschreibung	9
4.1 Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 237 (Waldgrundstück)	9
4.1.1 Lage	9
4.1.2 Erschließung, Baugrund, etc.	9
4.1.3 Rechte und Belastungen	10
4.1.4 Derzeitige Nutzung	10
4.2 Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5 (Wohnhausgrundstück)	11
4.2.1 Lage	11
4.2.2 Erschließung, Baugrund, etc.	11
4.2.3 Rechte und Belastungen	12
4.2.4 Derzeitige Nutzung	13
4.3 Wirtschaftliche Einheit	13
5. Beschreibung der Gebäude/Außenanlagen - Wohnhausgrundstück -	14
5.1 Wohnhaus	14
5.2 Schuppen	16
5.3 Garage	16
5.4 Außenanlagen	16
5.5 Bauzustand	17
5.6 Restnutzungsdauer	18
5.7 Zubehör	18
6. Wertermittlungsverfahren	19
7. Wertermittlung Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 237	20
7.1 Bodenwert	20
8. Wertermittlung Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5	21
8.1 Bodenwert	21
8.2 Sachwert	23
9. Verkehrswerte	25

Anlage 1: Übersichtsplan	27
Anlage 2: Lageplan Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 237	28
Anlage 3: Lageplan Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5	29
Anlage 4: Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss	30
Anlage 5: Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss	31
Anlage 6: Wohnhaus Grundriss Teilkellergeschoss	32
Anlage 7: Wohnhaus Schnitt	33
Anlage 8: Brutto-Grundfläche	34
Anlage 9: Wohnfläche	35
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Forst	36
Anlage 11: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Wohnen	37
Anlage 12: Hochwasserkarte - Überschwemmungsgebiet	38
Anlage 13: Plan Straßenbauprojekt	39
Anlage 14: Fotos	40

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Hinweis:

Von der Gemeinde Westerkappeln wurden folgende Bauakten zur Verfügung gestellt:

- Neubau eines Wohnhauses mit Anbau; Baugenehmigung aus dem Jahr 1921
- Neubau eines Schuppens (Werkstatt); Baugenehmigung aus dem Jahr 1930

Grundbuchauszug

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

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

Dieterich · Kleiber:

Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:

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

Streich:

Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

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

2.2 Ortstermin
(Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 17.06.2025 in der Zeit von 14.30 - 16.15 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen einer der beiden Miteigentümer erschienen.

2.3 Besonderheiten

Auf dem Grundstück "Tecklenburger Str. 39, 49492 Westerkappeln" und im direkten Umfeld wird derzeit ein umfangreiches Straßenbauprojekt realisiert (siehe Anlage 13 sowie <https://bauprojekte.deutschebahn.com/p/velpe-bue>).

Dabei wird der bisherige Bahnübergang Velpe durch eine Eisenbahnüberführung in Form eines sogenannten Trogbauwerks ersetzt. Die Züge werden auf der Brücke fahren, während die Tecklenburger Straße (Landesstraße L 584) unter dem Bauwerk hindurchgeführt wird. Zusätzlich zu der Eisenbahnüberführung werden zwei Straßenüberführungen gebaut, welche die künftige Kreisstraße 12 im Norden und Süden über das neue Trogbauwerk führen und die umliegenden Straßen mit der L 584 verbinden werden.

Die rechtliche Grundlage dafür bildet der Planfeststellungsbeschluss vom 05.07.2022.

Ein Planfeststellungsbeschluss hat weitreichende rechtliche Wirkungen. Er schließt das Planfeststellungsverfahren ab, stellt die Zulässigkeit eines Vorhabens fest und hat Konzentrationswirkung. Das bedeutet, er ersetzt alle Einzelgenehmigungen, die für das Vorhaben erforderlich sind.

Der Planfeststellungsbeschluss hat auch eine enteignungsrechtliche Vorwirkung, da die Erforderlichkeit der Maßnahme im öffentlichen Interesse feststeht.

Die Tecklenburger Straße wird zukünftig in einem Trogbauwerk über den östlichen Teil des o.g. Bewertungsgrundstücks führen. Die diesbezüglichen Baumaßnahmen sind auf dem o.g. Bewertungsgrundstück bereits vor mehreren Monaten begonnen worden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird sich das verbleibende restliche Bewertungsgrundstück zwischen der umgebauten derzeitigen Tecklenburger Straße im Westen und der neu erstellten Troglagenstraße im Osten befinden.

Zwischen den Eigentümern des Bewertungsgrundstücks und der Deutsche Bahn InfraGO AG, LII-N T1, Lindemannallee 3, 30173 Hannover, wurde zu diesem Zweck am 11.07.2024 ein Bauerlaubnisvertrag geschlossen. Er sieht die Nutzungserlaubnis von ca. 495 m² Grundstücksfläche (siehe Anlage 13 = Anlage des Bauerlaubnisvertrags) im voraussichtlichen Zeitraum 01.11.2024 bis 31.12.2027 vor. Es wurde dafür eine einmalige Entschädigung vereinbart, die 6 Wochen nach Vertragsabschluss fällig wurde. Die Kosten für die fachgerechte Wiederherstellung der betreffenden Restfläche trägt die Deutsche Bahn InfraGO AG.

Es wurden zwischen den Parteien bereits Kaufvertragsverhandlungen über eine Fläche von ca. 400 m² (siehe Anlage 13 = Anlage des Kaufvertragsentwurfs) geführt, die aber nicht zum Abschluss gebracht wurden.



In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass für die abzutretende Fläche ein Kaufpreis gezahlt wird, der dem in diesem Gutachten ermittelten marktüblichen Bodenwert entspricht.

Im Gutachten wird zunächst der Wert des von den vorgenannten Besonderheiten unbelasteten Objekts ermittelt. Die sich anschließende Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale führt dann zum Verkehrswert.

3. Grundbuch

Grundbuch von Westerkappeln Blatt 995

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück
237, Wald (Holzung), Im Hagenberge, Größe
2.500 m²

Lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5,
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Waldfläche, Wasserfläche, Tecklenburger Str. 39,
Größe 2.551 m²

Abteilung I Eigentümer *Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeich-
nisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Wasserleitungsrecht) für den Wasserversor-
gungsverband Tecklenburger Land in Ibbenbüren.
Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilli-
gungen vom 11. Juli 1988/23. März 1989 am 18.
April 1989.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 7, 8 des Bestandsverzeich-
nisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Tecklenburg, 006 K 10/25). Eing-
etragen am 02.04.2025.

Hinweis

*Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen
Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegen-
stand dieses Gutachtens, da für die Zwangsver-
steigerung in Bezug auf das Grundbuch ein las-
tenfreier Wert ermittelt wird.*

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

4. Grundstücksbeschreibung

4.1 Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 237 (Waldgrundstück)

4.1.1 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Westerkappeln, ca. 11.000 Einwohner
Lage	Das zu bewertende Waldgrundstück liegt innerhalb eines größeren Waldgebietes in der Bauerschaft Hambüren am südlichen Rand des Gemeindebezirks von Westerkappeln, ca. 1 km Luftlinie südöstlich vom Wohnhaus "Tecklenburger Str. 39" entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Wald- und Landwirtschaftsflächen und dem sich anschließenden Golfplatz des Golfclubs Habichtswald e.V.; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, etc.) sind überdurchschnittlich weit entfernt; mittlere forstwirtschaftliche Lage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 3 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 7 km bis Autobahnkreuz A30/A1 ca. 17 km bis Osnabrück Zentrum
Topografische Lage	Das Gelände ist stark profiliert mit Höhenunterschieden von ca. 10 m.
Immissionen	Keine für die Nutzungsart wesentliche Immissionen vorhanden.
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein schmales, langgestrecktes, trapezförmig zugeschnittenes Grundstück.

4.1.2 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück ist nur über unbefestigte Wege zu erreichen, die als solche in der Örtlichkeit kaum zu erkennen sind.
Parkmöglichkeiten	Keine KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Westerkappeln werden von ihr keine Erschließungsbeiträge erhoben und es steht kein Kanalanschlussbeitrag aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Keine
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden.

4.1.3 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Überschwemmungsgebiet	Nein
Naturschutzgebiet/ Landschaftsschutzgebiet	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

4.1.4 Derzeitige Nutzung

Es handelt sich um eine Waldfläche mit älterem Laubwaldbestand. Das Grundstück dient keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb. Es ist nicht verpachtet. Eine konkrete Nutzung des Grundstücks erfolgt nach Angaben des Ortsterminteilnehmers nicht.

4.2 Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5 (Wohnhausgrundstück)

4.2.1 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Westerkappeln, ca. 11.000 Einwohner
Wohnlage	Das zu bewertende Wohnobjekt liegt in einer Streusiedlung in der Bauerschaft Hambüren im Ortsteil Velpe, ca. 5 km Luftlinie vom Ortskern von Westerkappeln entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch einige Einfamilienhäuser, Landwirtschafts-/Waldflächen und die ca. 100 m entfernte Bahnlinie Löhne-Rheine mit einem dortigen Bahnübergang; die Autobahn A30 verläuft in ca. 500 m Entfernung; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind überdurchschnittlich weit entfernt; einfache Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,4 km bis Bushaltestelle ca. 3 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 7 km bis Autobahnkreuz A30/A1 ca. 17 km bis Osnabrück Zentrum
Topografische Lage	Das Gelände des Grundstücks fällt von West nach Ost um ca. 1,5 m ab.
Immissionen - dauerhaft -	Schallbelastungen durch Bahnverkehr und Straßenverkehr von der Autobahn A30
Immissionen - vorübergehend -	Schall-/Schmutzbelastungen durch vorgenannten Baustellenbetrieb
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das straßenseitig eine breite Grundstücksgrenze aufweist und nach hinten spitzwinklig zuläuft. Das Grundstück befindet sich östlich seiner Zufahrtsstraße.

4.2.2 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird über die Tecklenburger Straße erschlossen (Landstraße 584).
--------------------------	--

Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Westerkappeln werden von ihr keine Erschließungsbeiträge erhoben und es steht kein Kanalanschlussbeitrag aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden.

4.2.3 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	Fläche der Land- und Forstwirtschaft Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich und ist daher nach den einschränkenden Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben in erster Linie zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen liegen insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungs- oder eines Landschaftsplanes widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft, unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen verursacht, die Wasserwirtschaft gefährdet, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Er-

holungsgebiet beeinträchtigt oder das Entstehen, die Verfestigung oder Erweiterung einer Splitter-siedlung befürchten lässt. Bei bestehenden bau-lichen Anlagen, die als sonstige Vorhaben einzu-stufen sind, sind lediglich Änderungen der bis-herigen Nutzung ohne wesentliche Änderung der bestehenden Anlagen möglich, sofern ihre Aus-führung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Wohnungsbindungen Nein

Denkmalschutz Nein

Überschwemmungsgebiet Das Bewertungsgrundstück liegt an seinem süd-östlichen Rand in einem kleinen Teilbereich im Überschwemmungsgebiet des Hischebachs (siehe Anlage 12).

Naturschutzgebiet/
Landschaftsschutzgebiet Angaben der Gemeinde Westerkappeln:
Die Grundstücksfläche liegt nicht in einem Natur-schutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet. Das Wohngrundstück liegt laut Regionalplan in einem Bereich zum Schutz der Natur (wegen der Nähe zum Hischebach).

Sonstige Festlegungen Nicht bekannt

4.2.4 Derzeitige Nutzung Das zu bewertende Grundstück wird durch die Eigentümer selbst genutzt. Der hintere Grund-stücksteil wird derzeit für den Bau einer Straße genutzt (siehe Punkt 2.3).

4.3 Wirtschaftliche Einheit Die beiden in diesem Gutachten zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstücke 237 und 5 stehen weder in einem räumlichen und noch einem wirtschaftlichen Zu-sammenhang und bilden daher keine wirtschaft-liche Einheit.

5. Beschreibung der Gebäude/Außenanlagen - Wohnhausgrundstück -

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

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

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

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

5.1 Wohnhaus

Gebäudetyp	Wohnhaus, bestehend aus Haupthaus mit Teilkellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss und Anbau mit Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1922
Modernisierungen/Umbauten	<u>Angaben des Ortsterminteilnehmers</u> ca. 1976: Umbau des Schweinestalls im Anbau und des Dachgeschosses im Haupthaus zu Wohnräumen, neue Dacheindeckung; ca. 1990: Wintergartenanbau; ca. 2012: Wärmedämmverbundsystem an den Außenwänden; ca. 2018: (Teilweise) Erneuerung von Bodenbe- lägen, Wand-/Deckenoberflächen, Bad, Innen-

	türen, Heizkörpern, Wasser-/Elektroinstallationen; teils abgehängte Gipskartondecken mit Einbauleuchten eingebaut; 2022: Neue Ölzentralheizungsanlage
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG: Gemauerte Kappendecke mit Stahlträgern; EG/DG: Holzbalkendecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,10 m; EG: ca. 3,20 m; DG: ca. 2,45 m
Treppen	KG - EG: Einfache offene Holztreppe; EG - DG: Geschlossene Holztreppe; DG - Spitzboden: Holzeinschubleiter
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung; Aluminiumfenster mit Einfachverglasung; Rollläden; teils elektr. Senkrechtmarkise im Wintergarten
Gebäudeeingang	Aluminiumtürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung, Gipskartonplatten
Sanitäreinrichtung	Bad EG: Waschbecken, WC, Badewanne, bodengleiche Dusche
Elektroinstallation	Nachgerüstet

Heizung/ Warmwasserbereitung/etc.	Öl-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung (Aufstellort: Schuppen); Flachheizkörper; Fußbodenheizung in Wohnraum und Bad; Öltanks im Schuppen
-----------------------------------	---

Besondere Bauteile	Dachgaube, Wintergarten ist mit Heizkörper ausgestattet, Hauswasserwerk, Außentreppe mit Natursteinplatten
--------------------	---

Sonstiges	Das Wohnhaus hat eine unvorteilhafte Grundrissaufteilung mit einigen gefangenen Räumen.
-----------	---

Das Kellergeschoss und die Kellertreppe weisen teilweise keine ausreichende Kopfhöhe auf (< 2 m).

Energieausweis	Nicht vorliegend
----------------	------------------

5.2 Schuppen
(Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden)

Massive Bauweise; Baujahr 1931, 1-geschossig mit Dachboden; Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem; Satteldach mit Betonpfanneneindeckung; Aluminiumfenster mit Einfachverglasung und Rollläden; Aluminiumtür mit Einfachverglasung; Heizungsanlage und Öltanks für Wohnhaus

5.3 Garage

In nicht fachgerechter Weise aus verschiedenen Materialien erstellt; Baujahr unbekannt (Alter vermutlich über 30 Jahre), Fassaden mit Faserzementplatten; Pultdach mit Well-Faserzementplatten; Blechschwingtor

5.4 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Betonplatten; Terrassenüberdachung; Gartenmauern; Metallzaunanlagen; an Wohnhaus angebauter Holzlagerschuppen mit Eindeckung aus Well-Faserzementplatten; gärtnerische Anlagen; Grundwasserbrunnen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

5.5 Bauzustand

(Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Wohngebäude

Bei den baulichen Anlagen liegt teilweise Fertigstellungs-/Instandhaltungsbedarf vor, z.B.: Geländer auf dem Eingangsanbau nicht fertig gestellt; Abklebung und Dachrandverkleidung aus Faserzementschindeln des Eingangsanbaus überarbeitungsbedürftig; Anstrich der Fassaden teils anstehend; einige Fenster noch mit Einfachverglasung; ein insolierverglastes Fenster blind; Wärmedämmung der geneigten Dachflächen und obersten Geschossdecken nicht in relevanter Weise vorhanden; abgerutschte Steine sowie rostende Deckenträger in der gemauerten Kellergeschoss-Kappendecke vorhanden; Erneuerung der Kellertreppe erforderlich; Bodenbeläge vielfach mit Unebenheiten; etc.

Schuppen

Es liegt ein altersgemäßer Bauzustand mit Instandhaltungsbedarf in einigen Bereichen vor: z.B. Bodenabplatzungen; Feuchtigkeitsschäden am Kaminzug; etc.

Garage

Das Gebäude ist aufgrund seiner Bauweise und seines Bauzustands nicht mehr wertbildend.

Außenanlagen

Betonbodenplatte für nicht realisiertes Gebäude noch vorhanden

Sonstiges

Für z.B. den Dachgeschossausbau, den Umbau des ehemaligen Schweinestalls zu Wohnraum, den Eingangsanbau, den Wintergartenanbau, die Garage sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Die teils an den Gebäuden vorhandenen Faserzementplatten enthalten altersbedingt vermutlich Asbestbestandteile.



5.6 Restnutzungsdauer

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

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern und dass unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit rd. 30 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 50 Jahre, fiktives Baujahr 1975).

5.7 Zubehör

-

6. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Wertermittlung Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 237

7.1 Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert für Forstflächen im Gemeindegebiet von Westerkappeln mit einer Größe von 0,5 bis 1 ha beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 10):

Bodenrichtwert Waldfläche ohne Aufwuchs rd. 1,00 €/m²

Die Kaufpreise im Jahr 2024 für Waldflächen über 1000 m² inkl. Laubwald-Aufwuchs betrugen nach Angaben im aktuellen Grundstücksmarktbericht 1,05 €/m² bis 4,79 €/m². Unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit, den Nutzungsmöglichkeiten, etc. wird der folgende Bodenwert angesetzt:

Bodenwert Waldfläche mit Aufwuchs rd. 2,50 €/m²

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

Bodenwertermittlung

Waldfläche mit Aufwuchs

$$2.500 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 6.250 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 6.000 €

8. Wertermittlung Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5

8.1 Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für diesen Außenbereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 11):

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

Bodenrichtwertdefinition

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 (Punkt 4.7.7) ist das "Anwendungsmodell Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich" wie folgt definiert:

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

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

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

Im konkreten Fall ist die gesamte Grundstücksfläche der Funktion Wohnen zuzuordnen. Rein landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt.

Bodenwertermittlung

Wohnbaufläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 65.000 \text{ €}$$

Gartenfläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 \times 60\% = 39.000 \text{ €}$$

Gartenfläche

$$\text{ca. } 551 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 \times 30\% = 10.745 \text{ €}$$

$$\text{ges. } 2.551 \text{ m}^2 \quad 44,98 \text{ €/m}^2 \quad 114.745 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert gesamt rd. } 115.000 \text{ €}$$

8.2 Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

Gebäude		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		294,26 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		132,60
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		800,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.496,19 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		440.277 €
· Sonderbauteile: siehe 5.1		8.000 €
Gebäudeherstellungskosten		448.277 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		50 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		30 J.
· Wertminderung		-62,50 %
· Betrag		-280.173 €
Zeitwert		
· Gebäude		168.104 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		168.104 €

Zeitwert Schuppen

10.000 €

Gebäudewerte insgesamt

178.104 €

Gebäudewerte insgesamt **178.104 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

178.104 € x 10% = **17.810 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **195.914 €**

Bodenwert **115.000 €**

Vorläufiger Sachwert **310.914 €**

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

Der Sachwertfaktor hängt ab von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Gebäudeart, des (fiktiven) Baujahrs, der Kreisgebietslage und des Stichtags.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x **0,96**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **298.478 €**

Abschlag für Bauzustand

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

-35.000 €

263.478 €

Sachwert rd. **263.000 €**

9. Verkehrswerte

Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 237

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Waldgrundstück.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Grundstücke mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Der Verkehrswert des Grundstücks richtet sich nach dem Bodenwert.

Der Bodenwert einschließlich Aufwuchs wurde ermittelt mit rd. 6.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Im Hagenberge, 49492 Westerkappeln" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ermittelt mit

6.000,00 EURO

Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich, das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ohne Berücksichtigung der unter Punkt 2.3 genannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt. Die dort beschriebenen Besonderheiten mindern die Attraktivität des Bewertungsobjekts einerseits vorübergehend während der mehrjährigen Bauphase aufgrund der damit verbundenen Unannehmlichkeiten (Lärm, Schmutz, Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten). Weiterhin kann sich die unmittelbare Lage an dem die Sicht begrenzenden Trogstraßenbauwerk auf die Kaufattraktivität dauerhaft negativ auswirken. Es wird daher der folgende Abschlag am Wertermittlungsstichtag als marktgerecht eingeschätzt.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd.	263.000,00 €
Abschlag für Besonderheiten aus Punkt 2.3 rd.	-25.000,00 €
Summe	<u>238.000,00 €</u>

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Tecklenburger Str. 39, 49492 Westerkappeln" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 ermittelt mit

238.000,00 EURO

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



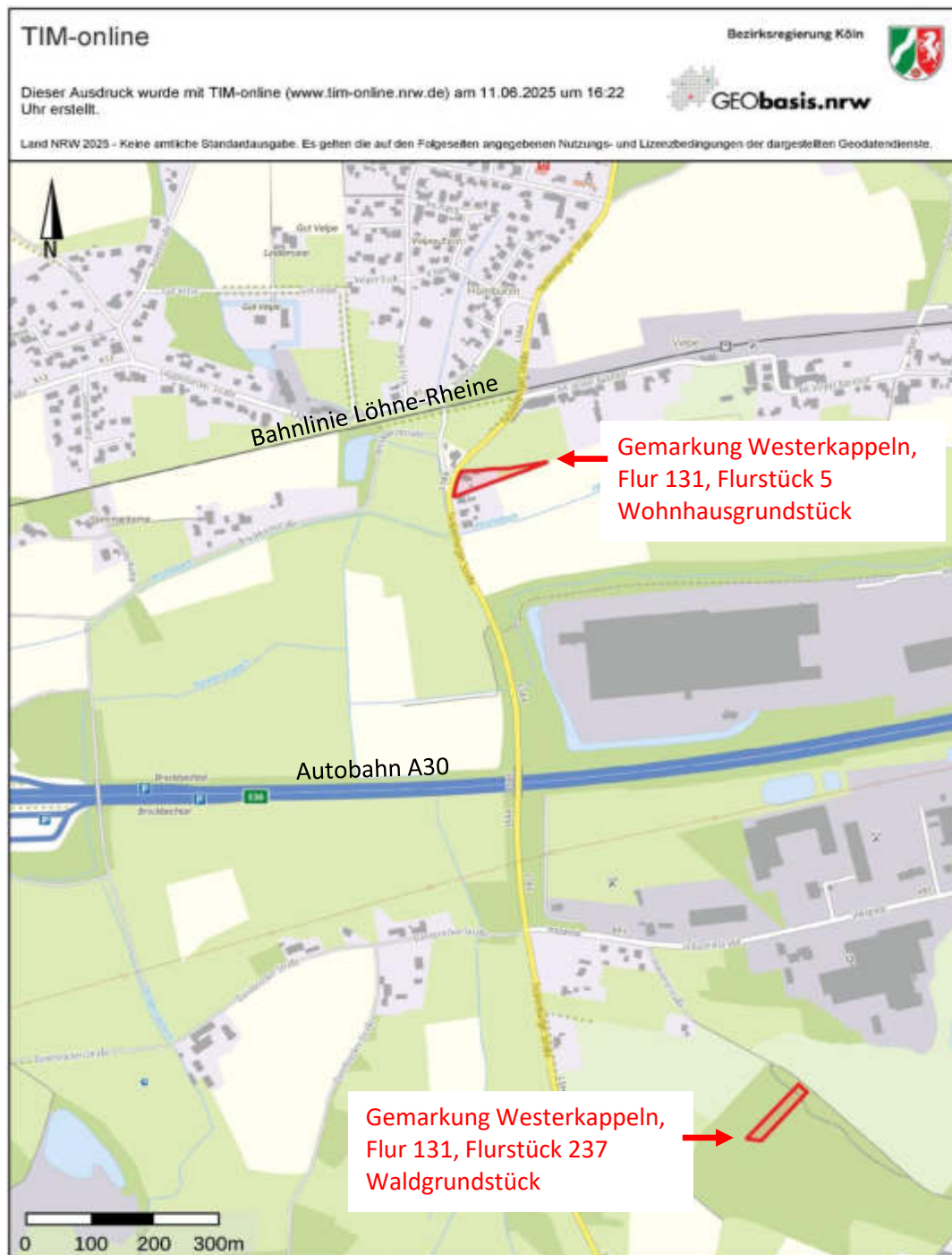
Münster, 27.08.2025

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

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

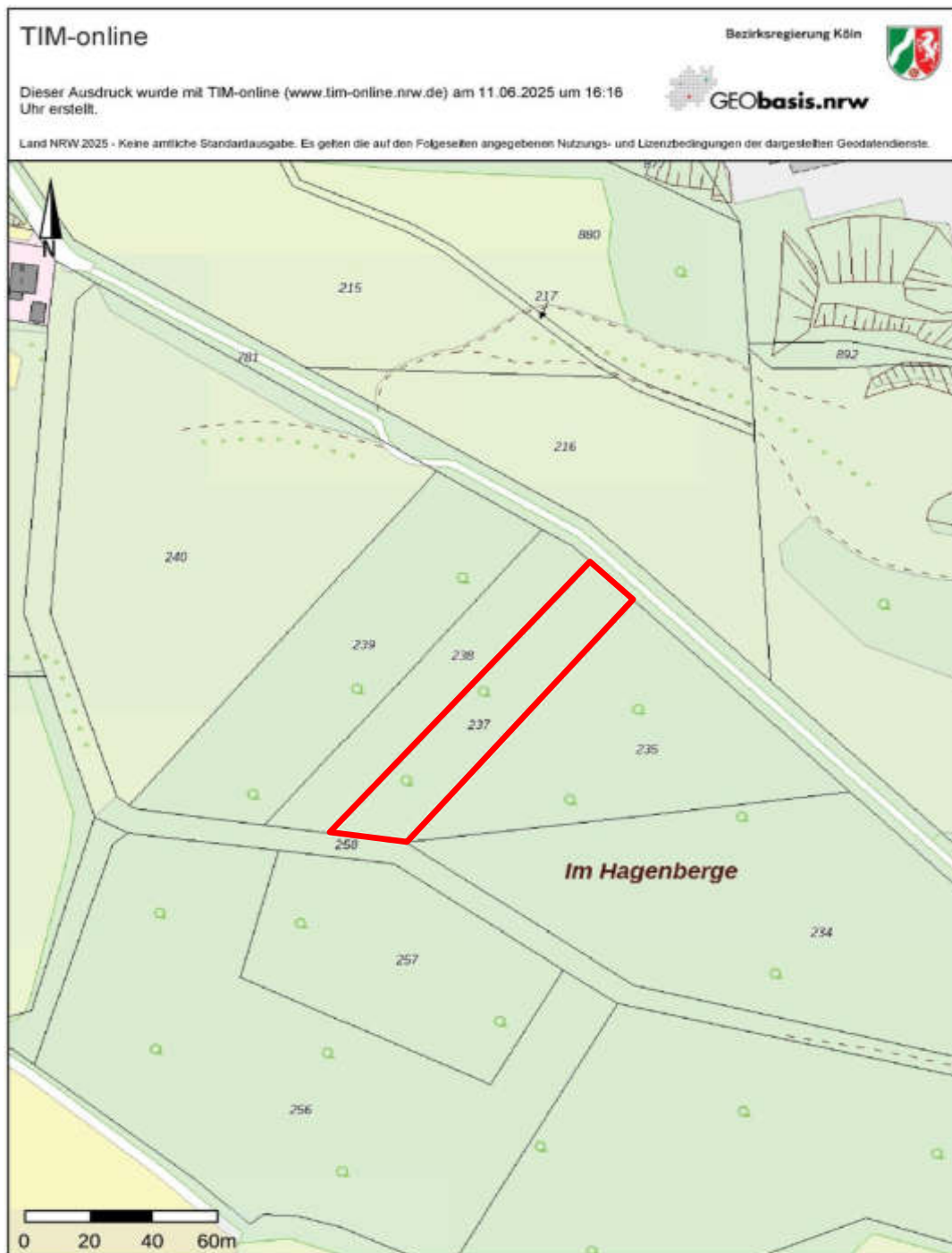
Anlage 1: Übersichtsplan

Ohne Maßstab



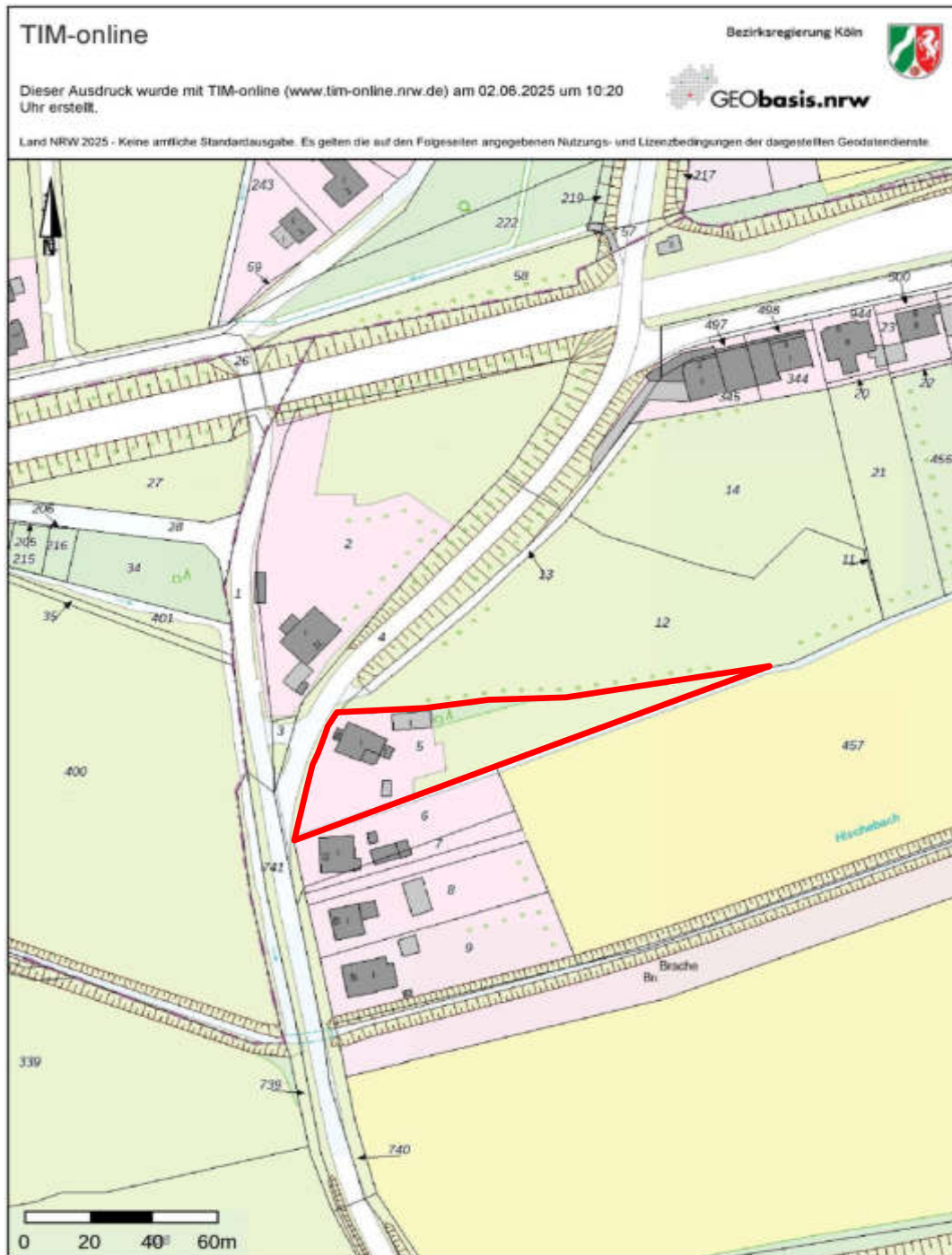
Bewertungsobjekt
Tecklenburger Str. 39/ Im Hagenberge
49492 Wester Cappeln

Anlage 2: Lageplan Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 237
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Im Hagenberge
49492 Westerkappeln

Anlage 3: Lageplan Gemarkung Westerkappeln, Flur 131, Flurstück 5 Ohne Maßstab

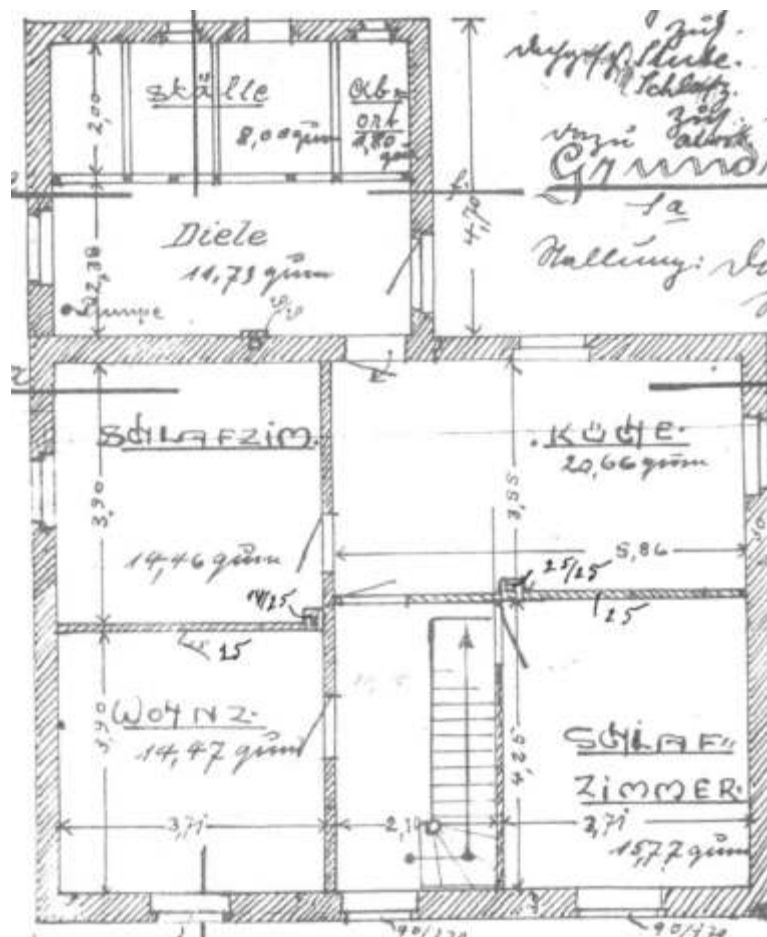


**Bewertungsobjekt
Tecklenburger Str. 39
49492 Westerkappeln**

Anlage 4: Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

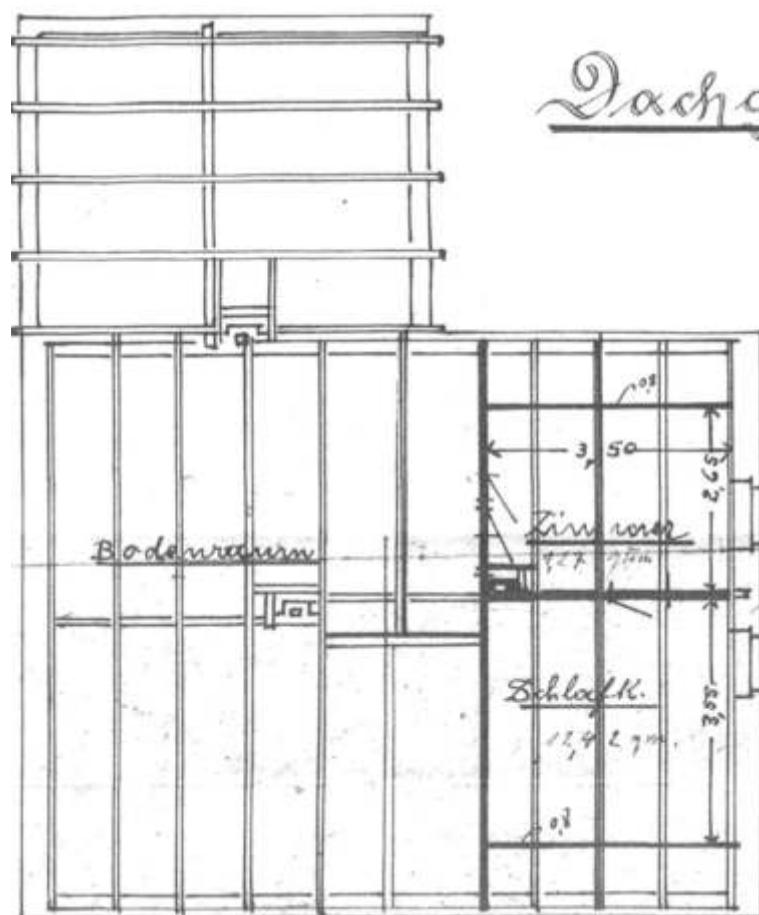
Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 5: Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss

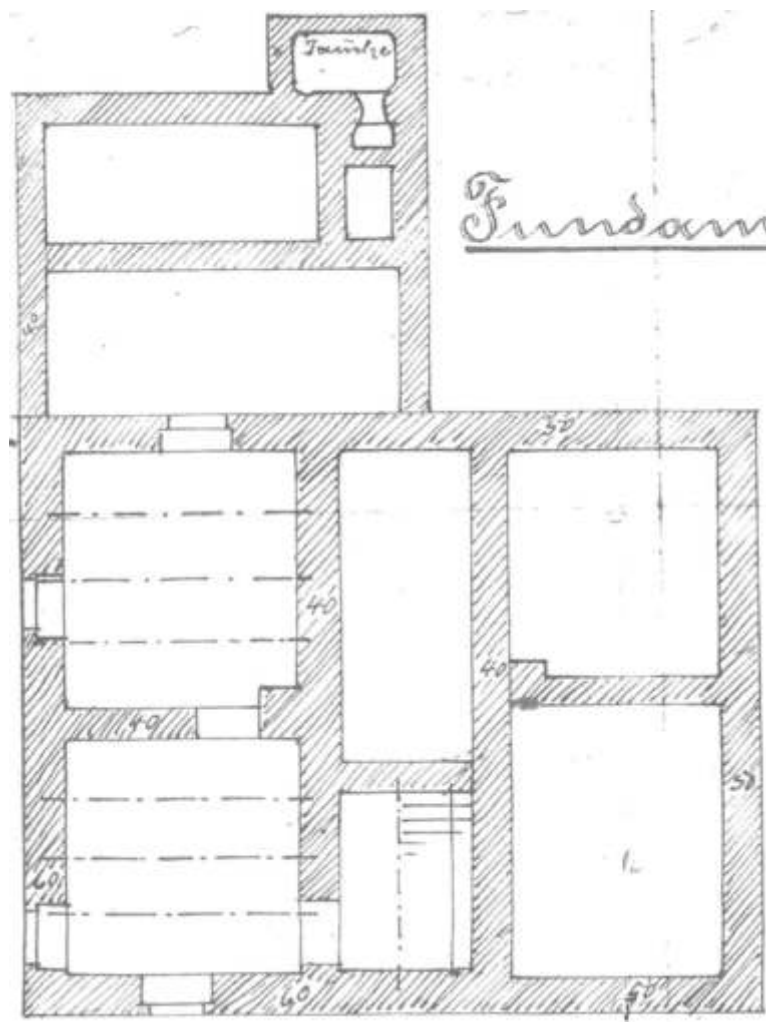
Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 6: Wohnhaus Grundriss Teilkellergeschoss

Ohne Maßstab

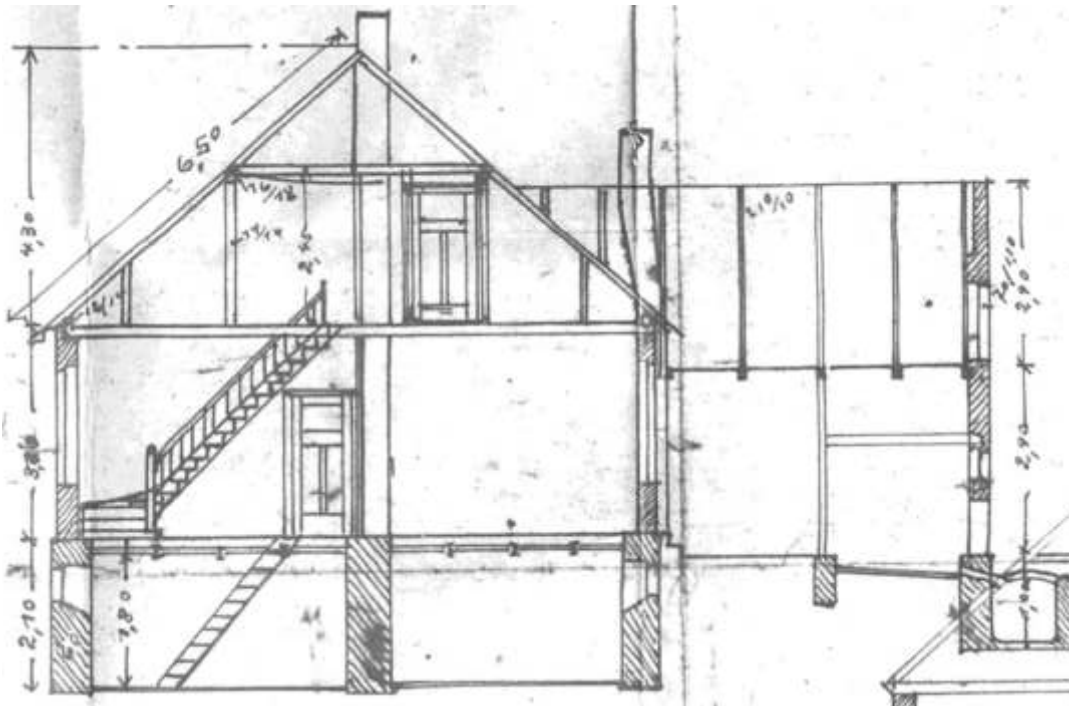


**Bewertungsobjekt
Tecklenburger Str. 39
49492 Westerkappeln**

Anlage 7: Wohnhaus Schnitt

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 8: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche			Bereich a/ b (m ²)
Wohnhaus			
KG	4,400 x	8,740	= 47,34
	2,400 x	3,700	
EG	3,800 x	2,400	= 128,02
	10,360 x	8,790	
	5,800 x	4,800	
	4,300 x	4,800	
DG	10,360 x	8,790	= <u>118,90</u>
	5,800 x	4,800	
Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.			294,26

Anlage 9: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Für die teils von den dargestellten Bauzeichnungen abweichenden Grundrissaufteilungen und Raumbezeichnungen sind in den vorliegenden Bauakten keine Unterlagen vorhanden. Da mit den geänderten Grundrissaufteilungen keine wesentliche Veränderung der Gesamtgrößen verbunden ist, werden die vorhandenen Unterlagen als Grundlage verwendet.

Wohnhaus m²

Erdgeschoss

Diele vorne	(3,000 x 2,000 2,100 x 4,250 -1,000 x 3,000)	x	0,97	=	11,57
Wohnen	3,710 x 3,900	x	0,97	=	14,03
Schlafen	3,710 x 3,900	x	0,97	=	14,03
Küche	5,860 x 3,550	x	0,97	=	20,18
Schlafen	3,710 x 4,250	x	0,97	=	15,29
Diele hinten	5,000 x 2,300	x	0,97	=	11,16
Ställe	4,000 x 2,000	x	0,97	=	7,76
Abort	0,900 x 2,000	x	0,97	=	1,75
Wintergarten	3,800 x 4,500	x	0,97	=	<u>16,59</u>
Erdgeschoss m² ca.					112,36

Dachgeschoss

Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor. Die Wohnfläche wird daher auf Grundlage der Brutto-Grundfläche überschlägig wie folgt ermittelt:

$$10,360 \times 8,790 \times 0,5 = 45,53 \quad \text{rd.} \quad \underline{46,00}$$

Dachgeschoss (m²) ca. 46,00

Wohnfläche gesamt m² ca. 158,36

Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Forst

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



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

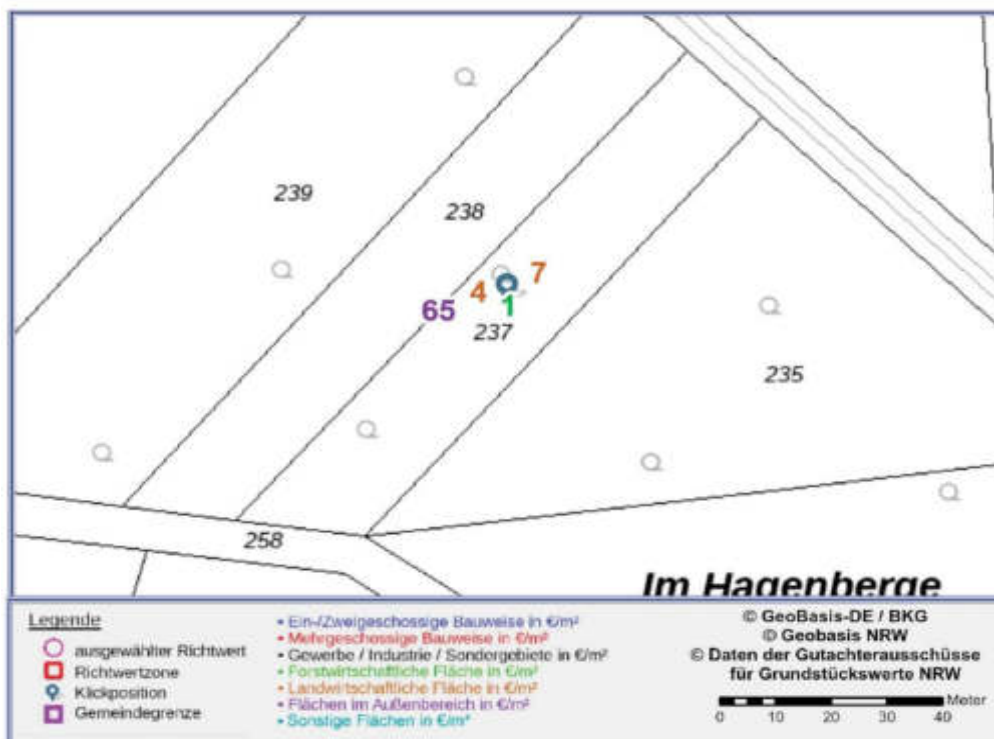


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Westerkappeln
Postleitzahl	49492
Gemarkungsname	Westerkappeln
Ortsteil	Westerkappeln
Bodenrichtwertnummer	25117
Bodenrichtwert	1 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Fläche	5000-10000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone CA 504

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 11: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Wohnen

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



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

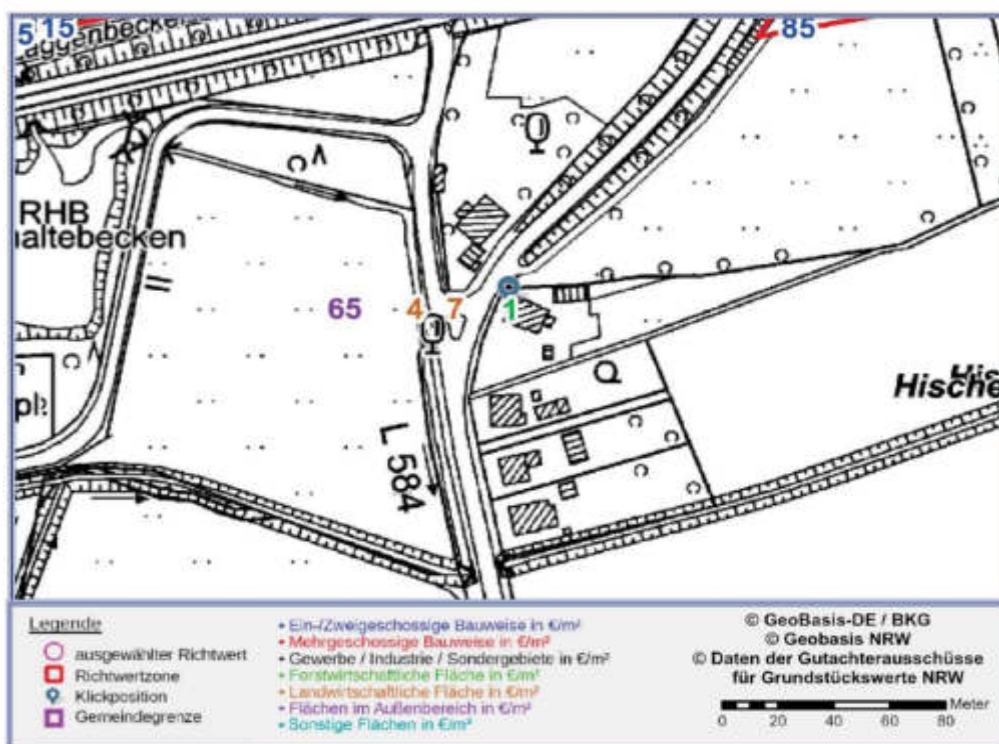


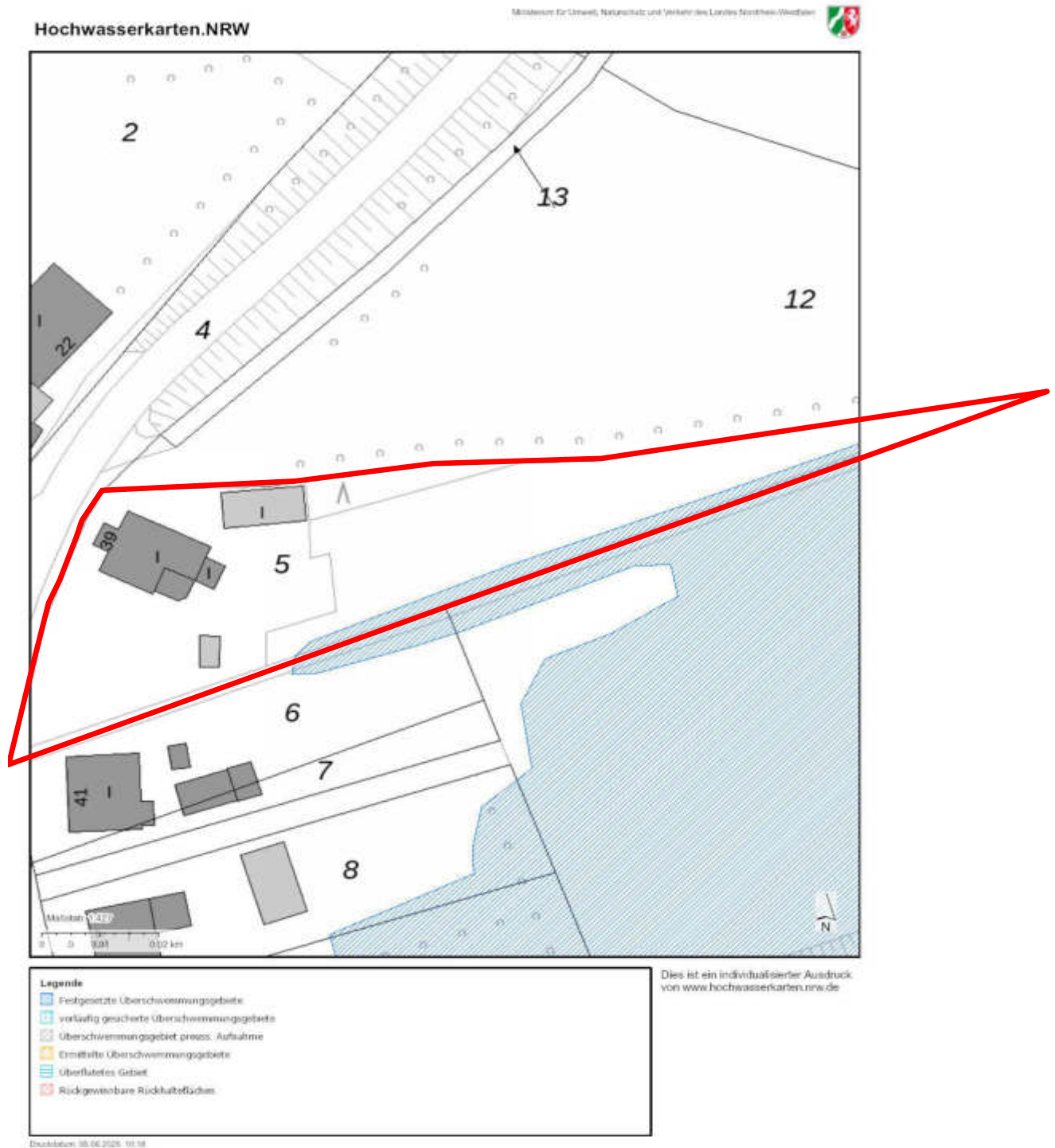
Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Westerkappeln
Postleitzahl	49492
Gemarkungsname	Westerkappeln
Ortsteil	Westerkappeln
Bodenrichtwertnummer	24023
Bodenrichtwert	65 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	70 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone CA 501

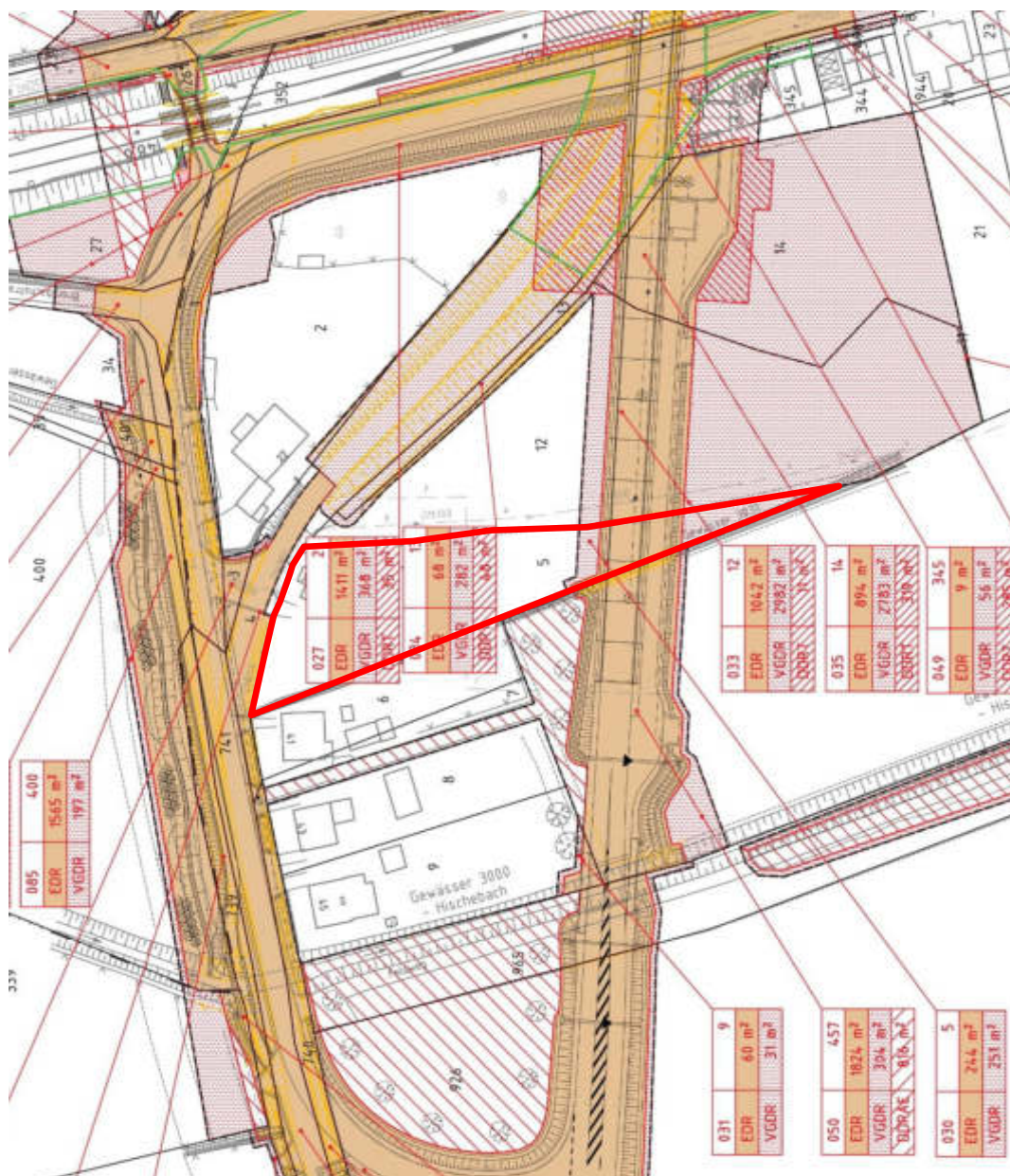
Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 12: Hochwasserkarte - Überschwemmungsgebiet Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Tecklenburger Str. 39
49492 Westerkappeln**

Anlage 13: Plan Straßenbauprojekt Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Tecklenburger Str. 39
49492 Westerkappeln**

Anlage 14: Fotos

Wohnhaus von Norden



Wohnhaus von Westen



Anlage 14: Fotos

Gebäude von Osten



Schuppen von Süden



Anlage 14: Fotos

Hinterer Grundstücksbereich mit Blick auf die Baustelle



Blick auf das im Bau befindliche Trogstraßenbauwerk



Anlage 8: Fotos

Flurstück 237: Wald



Flurstück 237: Wald

