

**An das  
Amtsgericht Tecklenburg**

**Gerichtsweg 1  
49545 Tecklenburg**

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

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

Salzstraße 61  
ggü Lambertibrunnen

48143 Münster

Telefon: 49 (0)251 53 47 33 90

E-Mail: info@kauke-muenster.de

Betrifft: **Zwangsversteigerungsverfahren**  
Aktenzeichen: **006 K 012 / 21 Amtsgericht Tecklenburg**

In den o.g. Verfahren hat mich das **Amtsgericht Tecklenburg** mit Beschluss und Schreiben vom **26.02.2025** beauftragt, eine

### **SACHVERSTÄNDIGE STELLUNGNAHME**

in **vielfacher Ausfertigung** zu nachstehendem Inhalt zu erstatten:

„ Inwieweit wirkt sich der eingetretene Wasserschaden (defektes Heizungsventil führte zu dauerhaftem Wasseraustritt) wertmindernd auf den derzeit festgesetzten Verkehrswert aus?  
Sollten weitere wertverändernde Faktoren festgestellt werden, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen und aufzuzeigen.“

### **SCHÄTZOBJEKT:**

**Wohnungseigentum Nr. 25** (Eigentumswohnung im 3. OG rechts)  
**Am Bahnhof 4 in 49504 Lotte-Wersen**

### **AUSGANGSBASIS dieser Stellungnahme:**

GA Kauke vom 19.01.2024 mit einem Verkehrswert-Ergebnis per StTg. 19.01.2024 i. H. von 98.000 €.

Soweit in dieser Stn. nicht anderslautende Anmerkungen Platz greifen, gelten die Inhalte des GA vom 19.01.2024 unverändert.

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

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	Unterlagen zur Stellungnahme / Anlagen .....	3
2	Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen .....	5
3	Lage und Grundstücksbeschreibung .....	6
4	Baubeschreibung .....	7
5	Sonstige Merkmale Wohnungseigentum .....	10
6	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung .....	11
7	SV-Beurteilung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale .....	12
8	Modellkonform abgeleitete Anknüpfungstatbestände .....	13
9	Bodenwertermittlung .....	14
10	Vergleichswertverfahren.....	15
11	Ertragswertermittlung .....	17
12	Zusammenfassung – Vergleichs- / Ertragswert - Vergleichsfaktoren.....	20
13	Verkehrswert - Fazit .....	22
14	Fazit der Stellungnahme .....	23

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

**1 Unterlagen zur Stellungnahme / Anlagen**

**1.1 Auf Anforderung** sind der SV (tlw. gegen Gebühr) von der zuständigen Behörde und sonstigen kommunalen Einrichtungen u. a. folgende Nachweise zugegangen bzw. konnten folgende Unterlagen eingesehen werden:

- a) Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses im Kreis Steinfurt (GAA Kreis Steinfurt) 2025, Stand 01.01.2025 (Quelle: BORISplus.NRW)
- b) Auszug aus der Boden- sowie Immobilienrichtwertkarte des GAA Kreis Steinfurt, Stand 01.01.2025 (Quelle: BORISplus.NRW)
- c) Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt vom 22.05.2025

**1.2 Unterlagen Auftraggeberseite / Beteiligte:**

- a) Auf Anfrage bei der Hausverwaltung Kurpjuhn wurde der SV mitgeteilt, dass seit September 2024 die „himas Hausverwaltung mit Herz“, Eschweg 118, 48477 Hörstel, als Verwaltung für die WEG tätig ist. Von der SV wurden dementsprechend dort Dokumentationen u. a. Tatsachenbeschreibungen zum angezeigten Wasserschaden abgefragt. Als Rückmeldung erhielt die SV eine Kopie der Rechnung zur Ursachensuche/-Feststellung und Reparatur des Wasserschadens der Fa. Schemmel u. Kraus vom 31.12.2024 / 23.01.2025 unter Angabe der Besichtigung am 27.12.2024 sowie folgender Beschreibung zum Einsatz inkl. Kostennote:

RECHNUNG - Nr.: 2410897  Diese Rechnung wurde erstellt am 23.01.2025	Seite : 1 Datum : 31.12.2024 Kunden-Nr. : 40810																																				
Am Bahnhof 4, 49504 Lotte-Wersen Wohnung Vogler OG rechts  27.12.2024 Wasseraustritt in Wohnung Hofer, 2. Etage rechts.  Nach Ursache in Wohnung Vogler gesucht.  Wasserverlust am Heizkörper durch undichtes Entlüftungsventil. Reparatur durchgeführt, anschließend Wasser aufgefüllt:  (Schlüssel an Herrn W. Hindersmann, Am Bahnhof 4, übergeben)																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Position</th> <th style="width: 10%;">Menge</th> <th style="width: 40%;">Bezeichnung</th> <th style="width: 10%;">E-Preis</th> <th style="width: 10%;">G-Preis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>001</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td>Schnellenlüfter 3/8"</td> <td style="text-align: right;">9,30</td> <td style="text-align: right;">9,30</td> </tr> <tr> <td>002</td> <td style="text-align: center;">1,25</td> <td>Std. SHK-Meister J.Kraus</td> <td style="text-align: right;">69,80</td> <td style="text-align: right;">87,25</td> </tr> <tr> <td>003</td> <td style="text-align: center;">10,00</td> <td>km KFZ Pauschale (5 km x 2) - Servicefahrzeug -</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">                     Netto-Summe                 </td> <td style="text-align: right;">€</td> <td style="text-align: right;">106,55</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">                     19,00 % USt.                 </td> <td style="text-align: right;">€</td> <td style="text-align: right;">20,24</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">                     Gesamt-Betrag                 </td> <td style="text-align: right;">€</td> <td style="text-align: right;">126,79</td> </tr> </tbody> </table>	Position	Menge	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis	001	1,00	Schnellenlüfter 3/8"	9,30	9,30	002	1,25	Std. SHK-Meister J.Kraus	69,80	87,25	003	10,00	km KFZ Pauschale (5 km x 2) - Servicefahrzeug -	1,00	10,00	Netto-Summe			€	106,55	19,00 % USt.			€	20,24	Gesamt-Betrag			€	126,79		
Position	Menge	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis																																	
001	1,00	Schnellenlüfter 3/8"	9,30	9,30																																	
002	1,25	Std. SHK-Meister J.Kraus	69,80	87,25																																	
003	10,00	km KFZ Pauschale (5 km x 2) - Servicefahrzeug -	1,00	10,00																																	
Netto-Summe			€	106,55																																	
19,00 % USt.			€	20,24																																	
Gesamt-Betrag			€	126,79																																	

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

- b) Zusätzlich wurde der SV von der Fa. Schemmel u. Kraus, Herrn Kraus, mitgeteilt, dass im Rahmen der Begehung zum Ende des Jahres 2024 keine Fotos erstellt wurden. Als Hinweis zum Zustand der Wohnung wurde der SV von Herrn Kraus mitgeteilt, dass sich die Wohnung – nach wie vor – in einem chaotischen und verwahrlosten nicht gereinigten Zustand befindet. Es wird beschrieben, dass „der Fußboden durch Feuchtigkeit gewölbt ist“.

Von der zuständigen Zwangsverwalterin wird auf telefonische Nachfrage der SV am 10.03.2025 mitgeteilt, dass gem. ihrem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass sich die Wohnung – ausgenommen von dem zusätzlich eingetretenen Wasserschaden – im Vergleich zum Besichtigungszeitpunkt am 06.07.2022 anlässlich der GA-Erstattung vom 19.01.2024 in einem unveränderten Zustand befindet, sodass anlässlich der nunmehr hier angefragten Stellungnahme auf eine erneute Objektbegehung wegen zu befürchtender Gesundheitsgefährdung abgesehen wird.

- c) Zur Aktualisierung der allgemeinen WEG-Hausunterlagen wurden der SV per StTg. die aktuelle Abrechnung 2024, der Wirtschaftsplan 2025, die Höhe der Instandhaltungsrücklage, das letzte Protokoll zur ETV am 27.05.2025 sowie ergänzende Objektbeschreibungen der HV himas per Mail zugestellt.

### 1.3 Anlagen je Gutachtenaufbereitung:

Blatt (DIN A 4)

- |    |  |          |         |
|----|--|----------|---------|
| a) | Auszüge Boden-Richtwertkarte inkl. Legende und Erläuterungen, Stand 01.01.2025 | (farbig) | 3 Blatt |
| b) | Rechnung der Fa. Schemmel u. Kraus vom 31.12.2024 inkl. Mail vom 12.04.2025    | (s/w)    | 2 Blatt |

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

---

## 2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

---

In Ergänzung / Korrektur zu Pkt. 2 im GA Kauke vom 19.01.2024 werden folgende Inhalte festgehalten:

- 2.1 Eine erneute **Objektbesichtigung** wurde anlässlich der Beauftragung zur Stellungnahme nicht durchgeführt (s. Begründung Pkt. 1.2 zu b) ds. Stn.).

Es wird – mit Ausnahme der weitergehenden Alterung und des nachfolgend unter Pkt. 4.3 b) ds. Stn. beschriebenen Wasserschadens inkl. hier bekannt gewordener sowie daraus abgeleiteter Annahmen zu wertmindernden Folgeschäden des Wassereintritts durch ein defektes Heizungsventil – ein zum Besichtigungstermin am 06.07.2022 unveränderter Objektzustand angenommen (s. Pkt. 4.6 GA Kauke vom 19.01.2024).

2.2 **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:**

Die vorliegende Wertermittlung wird **aktualisiert** und das **Datum dieser Stellungnahme - 02.06.2025** - als neuer Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (= StTg.) angenommen.

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

---

### **3 Lage und Grundstücksbeschreibung**

---

Es wird angenommen, dass die wertgebenden Inhalte zu Pkt. 3 im GA Kauke vom 19.01.2024 per StTg. 02.06.2025 unverändert gültig sind.

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

## 4 Baubeschreibung

### 4.1 Zustand per Stand GA vom 19.01.2024

Die Inhalte zu Pkt. 4.1 – 4.6 im GA Kauke vom 19.01.2024 per StTg. 19.01.2024 sind, soweit nachfolgend nicht anderslautende Anmerkungen greifen, unverändert auch gültig für den StTg. 02.06.2025.

### 4.2 Veränderungen im Bereich der Haustechnik per Stand heute – 02.06.2025

Heizung: Der bereits für 2024 geplante Austausch der vorhandenen Öl-Zentralheizung (Bj. 2001) durch eine Gas-Zentralheizung ist per StTg. ds. Stn. noch nicht erfolgt. Gem. Hausverwaltung soll der Heizungsaustausch in den drei Häusern im Herbst 2025 umgesetzt werden.

Nachfolgend abgebildeter Beschluss der WEG wurde in der letzten ETV am 27.05.2025 gefasst:

TOP 21 Auftragsvergabe der neuen Gasheizung mit Erweiterungsmöglichkeiten auf BIO-Gas																
Vorbemerkung	<p>Mit Beschluss-Nr. 226 der Eigentümerversammlung vom 06.10.2023 wurde die Neuinstallation der Gasheizung bereits beschlossen. Unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Regelungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist darauf zu achten das die gesetzl. Pflichten zur Zuführung von erneuerbaren Energien wie folgt eingehalten werden muss:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bis Juni 2028 muss die Gasheizung installiert sein</li> <li>- ab 2029 müssen mind. 15% erneuerbarer Energie zugeführt werden</li> <li>- ab 2035 müssen mind. 30% erneuerbarer Energie zugeführt werden</li> <li>- ab 2040 müssen mind. 60% erneuerbarer Energie zugeführt werden</li> <li>- ab 2045 müssen mind. 100% erneuerbarer Energie zugeführt werden</li> </ul>															
Beschluss	<p>Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Installation einer neuen Gasheizungsanlage für das Gemeinschaftseigentum. Die Anlage soll so ausgelegt und eingerichtet werden, dass eine zukünftige Umstellung auf den Betrieb mit Biomethan (Biogas) technisch möglich ist. Der Verwalter wird beauftragt, bis zu 3 Angebote von qualifizierten Fachfirmen einzuholen. Dabei ist darauf zu achten, dass die geplante Heizungsanlage den aktuellen gesetzlichen Anforderungen (insbesondere des Gebäudeenergiegesetzes – GEG) entspricht und perspektivisch für den Einsatz von Biogas oder grünen Gasen geeignet ist.</p> <p>Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Vorlage und Prüfung der Angebote das wirtschaftlichste Angebot in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat zu beauftragen.</p> <p>Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage bzw. durch Sonderumlage gemäß gesondertem Beschluss.</p>															
Feststellung und Verkündung	<p>Beschlussregel: einfache Mehrheit</p> <p>Prinzip: Kopfprinzip</p> <p>Abstimmung: offen</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>abgegebene Kopfstimmen</td> <td>=</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen ja</td> <td>=</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen nein</td> <td>=</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Kopfstimmen enthalten</td> <td>=</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td colspan="3">95,83 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.</td> </tr> </table>	abgegebene Kopfstimmen	=	24	Kopfstimmen ja	=	23	Kopfstimmen nein	=	1	Kopfstimmen enthalten	=	4	95,83 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.		
abgegebene Kopfstimmen	=	24														
Kopfstimmen ja	=	23														
Kopfstimmen nein	=	1														
Kopfstimmen enthalten	=	4														
95,83 % der abgegebenen Kopfstimmen stimmten ja.																
Der Beschluss wurde angenommen.																

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

Die Kosten für die Heizungserneuerung in den drei Häusern werden von der HV mit **rd. 215.000 €** angegeben.

Zum Zeitpunkt der GA-Erstattung vom 19.01.2024 wurden die Kosten für die Heizungserneuerung auf rd. 100.000 € geschätzt.

(Ergänzende Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage und Finanzierung der Heizungserneuerung: s. Pkt. 5 ds. Stn.)

#### **4.3 Baumängel / Bauschäden / sonstige wertbeeinflussende Umstände**

In Ansehung der Bauzustandsbeschreibung im GA vom 19.01.2024 sowie ergänzender Tatsachenfeststellung durch Rückfrage bei der Hausverwaltung und aktuellen ETV-Protokollen inkl. Beschlussammlung sind per Stand 02.06.2025 folgende Baumängel / Bauschäden / sonstige besondere Umstände festzustellen:

##### **a) Gemeinschaftseigentum:**

- Erneuerung /Austausch Ölheizungen gegen Gaszentralheizungen (Kostenaufwand ca. 215.000 €)
- Erneuerungsbedarf diverser Fensteranlagen in drei Wohnungen (Kostenaufwand ca. 8.000 €)
- Betonsanierungsmaßnahmen an einigen Balkonen, Wartungsaufgaben im Bereich der Brandschutztüren, Fassadenreinigung, -Erneuerung der Dachleitern, Dachinspektion (Kosten/Angebote liegen noch nicht vor)

##### **b) Sondereigentum WE Nr. 25:**

- Im Dezember 2024 ist es zu einem Wasserschaden in der in Frage stehenden Wohnung sowie im Deckenbereich der darunter liegenden Wohnung gekommen.  
Der Schaden wurde der HV von der Eigentümerin der darunter liegenden Wohnung gemeldet. Die HV hat die Fa. Schemmel u. Kraus, Bullerteichstr. 22 aus Westerkappeln, beauftragt, die Schadenursache festzustellen und möglichst Abhilfe zu schaffen.  
Von der Fa. Schemmel u. Kraus wurde sodann am 27.12.2024 in einem Raum der in Frage stehenden Wohnung ein Defekt an einem Heizungsventil entdeckt, welcher dazu führte, dass es über einen unbestimmten Zeitraum zu einem stetigen Wasseraustritt kam.  
Bei der Begehung der in Frage stehenden Wohnung konnte durch die Fa. Schemmel u. Kraus darüber hinaus festgestellt werden, dass „der Fußboden (in der zur Bewertung anstehenden Wohnung) durch Feuchtigkeit gewölbt ist“

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

(s. Mail von der Fa. Schemmel u. Kraus an die SV vom 12.04.2025 in der Anlage zu ds. Stn.).

Von der HV himas, Frau Hobbold, wird berichtet, dass die Eigentümerin der darunter liegenden Wohnung von Wasserflecken im Bereich ihrer abgehängten Deckenkonstruktion/Holzvertäfelung berichtet.

Die Frage der Sanierung wird mit der betroffenen WEin besprochen, letztlich aber von dieser aus Kostengründen abgelehnt.

- Für die hier anstehende Beurteilung des nach der Wertermittlung eingetretenen Wasserschadens sowie weiterer wertverändernden Faktoren, die nach der Begutachtung per Stand 19.01.2024 eingetreten sind, gilt demnach folgende Ausgangsbasis:
  - Die Beschreibung des insgesamt verdreckten und aus hygienischen Gründen unzumutbaren Gesamtzustand (s. Bildanlagen, S. 5 rechts unten, S. 6 und 7 zum. GA vom 19.01.2024) gilt unverändert.
  - Die Verunreinigungen, die bereits per 19.01.2024 beschrieben wurden, haben sich vermutlich - zum einen durch den bloßen weiteren Zeitablauf von ca. 1,5 Jahren sowie zum anderen insbesondere auch durch die Vermengung mit Wasser und das Eindringen des verunreinigten Wassers in die Fußboden-/Deckenkonstruktion - verschlimmert.
  - Die Risikoeinschätzung zur Abgrenzung des Aufwandes der Schadensbehebung und notwendigen Grundsanierung wird aus SV-Sicht durch die Dauer des Zustandes, die nicht verbindlich erfolgte Schadensanalyse und die dadurch nicht absehbaren Auswirkungen des Wasserschadens deutlich erhöht.

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

---

## **5 Sonstige Merkmale Wohnungseigentum**

---

### **5.1 Hausgeld**

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld wird gem. vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 mit 262 € zzgl. Rücklagenvorschuss i. H. von 123,25 € für das WE Nr. 25 beziffert, so dass sich eine monatliche Gesamtzahlung von 385,25 € ergibt.

Für die weiter angestiegenen Nachzahlungspflichten des Schuldners gegenüber der WEG wird (ohne Gewähr für die Richtigkeit) unterstellt, dass diese im Zuge der Zwangsversteigerung zum Ausgleich kommen und Nachteile hieraus nicht mehr abgeleitet werden können.

### **5.2 Instandhaltungsrücklage**

Das gemeinschaftliche Rücklagenkonto (sog. „Erhaltungsrücklage“) der WEG verfügt per 31.12.2024 über 185.113,99 €. (Für das WE Nr. 25 ergibt sich somit ein Miteigentumsanteil an der Instandhaltungsrücklage i. H. von  $(185.113,99 \text{ €} \times 246,5/10.000 =) 4.563,06 \text{ €}$ , ohne dass daraus eine Einzel-Berechtigung des WE abgeleitet werden kann, sondern ausschließlich einer Verwendung im Gemeinschaftseigentum zur Verfügung steht.

### **5.3 Beschlüsse / Wirtschaftsplan 2025**

Gem. Auskunft der HV ist für das Wirtschaftsjahr 2025 eine Rücklagen-Zuführung i. H. von 60.000 € vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Rücklage, der v. g. Rücklagenzuführung, der Heizungserneuerung und Durchführung der geplanten Sanierungen wird die Instandhaltungsrücklage gem. Angabe der HV voraussichtlich bis Ende 2025 auf ca. 30.000 € schrumpfen.

---

## **6 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung**

---

### **6.1 Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung**

Die Ausführungen im GA vom 19.01.2024 sind unverändert gültig.

### **6.2 Verkehrswertermittlung / Wertermittlungsverfahren im konkreten Fall**

Auch die Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung und der Anwendung der Wertermittlungsverfahren im GA vom 19.01.2024 gelten per Stand heute im Grundsatz unverändert.

Ergänzend bzw. in Ansehung des nun gültigen StTg. heute – 02.06.2025 – sind folgende Punkte abweichend zur Wertermittlung per StTg. 19.01.2024 zu berücksichtigen:

- Für die Vergleichswertermittlung wurde eine ergänzende Kaufpreisauskunft zu Kauffällen aus der Zeit von 2023 bis heute abgefragt und entsprechend aktuelles Zahlenmaterial ausgewertet.
- Grundlage der Ertragswertermittlung ist das per StTg. 02.06.2025 / Stand 01.01.2025 gültige Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (s. Ziff. 8 GMB 2025 Kreis Steinfurt).

### **6.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)**

Die Ausführung zur Berücksichtigung der boG gelten unverändert.

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

## 7 SV-Beurteilung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale

**Im Rahmen dieser Stn. sind sv-seits folgende SV-Beurteilungen ergänzend bzw. in Korrektur der per Stand 19.01.2024 gültigen SV-Beurteilungen festzuhalten:**

### a) Gemeinschaftseigentum:

Im Gemeinschaftseigentum stehen diverse Instandhaltungsmaßnahmen an, die zum heutigen Zeitpunkt im Vergleich zur GA-Erstattung per 19.01.2024, alleine für die **Heizungserneuerung** mit ca. 215.000 € (anstatt zuvor ca. 100.000 €) ca. 115.000 € über dem geschätzten Investitionsbedarf per Stand 19.01.2024 liegen.

Aus SV-Sicht sind die anstehenden Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum (s. Pkt. 4.3 zu a ds. Stn.) in Ansehung der vorhandenen Rücklage inkl. Rücklagenzuführung (s. Pkt. 5 ds. Stn.) dementsprechend anteilig wie folgt wertmindernd zu berücksichtigen:

$$115.000 \text{ €} \times 246,5/10.000 = 2.824,75 \text{ €} = \text{rd.} \quad - \quad 3.000 \text{ €}$$

Die Instandhaltungskosten im Übrigen werden – wie vor – durch die vorhandene Rücklage abgedeckt und fordern gem. SV-Einschätzung keine weitergehende Minderungsbeträge.

### b) Sondereigentum WE Nr. 25:

Der bereits im GA Vom 19.01.2024 in Ansatz gebrachte Minderungsbetrag für die Entrümpelung, den Rückbau, die Entsorgung und Reinigung i. H. von minus 10.000 € zzgl. des Minderungsbetrages für die Wiederherstellung eines nutzbaren / vermietbaren Wohnungszustandes i. H. von 25.000 € wird hier zunächst übernommen und mit gleichlautend rd. **- 25.000 €** in Ansatz gebracht.

Zusätzlich ist aus SV-Sicht ein Wertabschlag in prozentualer Höhe vom vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert erforderlich, um das unabwägbar Risiko nach dem Wasserschaden in der angezogenen und darunter liegenden Wohnung sowie die sonstigen Unsicherheiten im Kontext der Schadensbehebung der inzwischen fast 3 Jahre bestehenden Verwahrlosung und Verunreinigung der in Frage stehenden Wohnung abschätzen zu können.

Berechnung des angemessenen Minderungsbetrages  
wegen boG per Stand heute – 02.06.2025:

**s. Pkt. 10.5 und  
11.6 ds. Stn.**

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

**8 Modellkonform abgeleitete Anknüpfungstatbestände**  
 zur Anwendung in den Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV 2021

**8.1 Modernisierungsgrad** gem. Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des GAA Kreis Steinfurt (s. Pkt. 8.3 Rahmendaten GMB 2025 Kreis Steinfurt)

**Fazit Modernisierungsgrad WE Nr. 25 – Stand 02.06.2025:**

Gem. ImmoWertV Anlage 2 sind die ausgeführten Maßnahmen unverändert als "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zu klassifizieren.

**8.2 Modifizierte Restnutzungsdauer – Stand 02.06.2025:**

<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>		
gem. Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des GAA im Kreis Steinfurt:		<b>80 Jahre</b>
<b>Urspr. Baujahr:</b>	<b>1973</b>	
<b>Tatsächliches Alter per StTg. -</b>	<b>2025:</b>	<b>52 Jahre</b>
<hr/>		
<b>Rechnerische RND</b>		<b>28 Jahre</b>
Verjüngung in Ansehung des erreichten Alters (s. o) und des Modernisierungsgrades (s. Pkt. 8.2 im GA vom 19.01.2024)		<b>+ 4 Jahr</b>
<hr/>		
<b>Modifizierte Restnutzungsdauer (RND):</b>		<b>32 Jahre</b>

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

## 9 Bodenwertermittlung

### 9.1 Boden – Richtwert (BoRW)

Boden-Richtwert per <b>01.01.2025</b> für den sog. <b>individuellen Wohnungsbau:</b> (anstatt 200 €/qm per StTg. GA Kauke vom 19.01.2024)	<b>230 €/qm</b>
<b>Nächstgelegener BoRW</b> für den <b>Geschosswohnungsbau:</b> (anstatt 200 €/qm per StTg. GA Kauke vom 19.01.2024)	<b>210 €/qm</b>

### 9.2 Stichtagsbezogenen gültiger BoRW

Per StTg. ist eine **Bodenpreisentwicklung** gem. Auskunft der Geschäftsstelle des zuständigen GAA (noch) **nicht feststellbar**.

### 9.3 BoRW-Modifizierung

Analog zur Einschätzung im GA vom 19.01.2024 ist der ausgewiesene BoRW für den Geschosswohnungsbau ohne weitere Modifizierung zur Bodenwertableitung per StTg. ds. Stn. heranzuziehen.

Es ergibt sich somit ein <b>Bodenwert pro Qm-Areal</b> – per <b>StTg.</b> – i. H. von	<b>210 €/qm</b>
--	-----------------

### 9.4 Bodenwert – Fazit

210 €/qm x 6.361 qm-Areal	=	1.335.810 €
x 246,5 : 10.000 <b>Miteigentumsanteil WE Nr. 25</b>	=	32.928 €

<b>Bodenwertanteil WE Nr. 25</b> zum Wertermittlungsstichtag – <b>02.06.2025</b>	<b>rd.</b>	<b>33.000 €</b>
---	------------	-----------------

### Zur Kontrolle und zum Vergleich:

<b>Bodenwert pro Qm- Wohnflächenpreis</b> 33.000 € / 87 qm-WF	<b>=</b>	<b>379 €/qm</b>
--	----------	-----------------

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

## 10 Vergleichswertverfahren

### 10.1 Kaufpreis-Auskunft

Die ergänzend zu den KP aus 2022 und 2023 vorliegenden Kauffälle verhalten sich analog zu den im GA vom 19.01.2024 herangezogenen Kauffällen über Wohnungseigentum in vergleichbar großen WE-Anlagen, insgesamt gelegen An der Bringenburg in Lotte-Wersen.

Gem. Indexreihe Ziff. 6.1.3 GMB 2025 Kreis Steinfurt ist im Immobiliensegment der Wohnungseigentumsanlagen in den Jahren 2022, 2023, 2024 eine geringfügige Preisschwankung von minus 0,84 % für die Kaufpreise von 2022 auf 2023 und eine darauffolgende geringe Preissteigerung von plus 1,7 % von 2023 auf 2024 auszuwerten. Für die vorliegenden Kauffälle wird der QM-Kaufpreis dementsprechend angepasst.

Eine weitergehende Preisentwicklung für den heutigen Zeitpunkt ist aus SV-Sicht nicht erkennbar, sodass die Kauffälle aus 2024 ohne weitere Anpassung übernommen werden.

Analog zum Vorgehen im GA vom 19.01.2024 wird der Zustand nicht vermietet gegenüber dem Zustand vermietet mit einem Faktor von **1,05** korrigiert.

### 10.2 Kaufpreis-Modifizierung

Die vorliegenden Kaufpreise werden demnach wie folgt modifiziert:

Nr.	KP in €/qm-WF	Vertrags-Monat/Jahr	Anpassung Preisindex	Baujahr	WF (qm)	Anpassung vermietet/unvermietet		modifizierter Vergleichspreis inkl. ScW-Anteil
		StTg. 19.01.2024		1972/73	87	unvermietet		pro qm-WF
1	1.481	03/2022	1,008	1972	78	k. A.	1,00	1.481 €
2	2.292	07/2022	1,008	1972	77	unvermietet	1,00	2.292 €
3	1.459	10/2022	1,008	1972	79	vermietet	1,05	1.532 €
4	1.456	12/2022	1,008	1972	79	vermietet	1,05	1.629 €
5	1.571	04/2023	1,017	1972	78	unvermietet	1,00	1.571 €
6	2.027	08/2023	1,017	1972	76	vermietet	1,05	2.128 €
7	1.166	05/2024	1,000	1972	78	vermietet	1,05	1.228 €
8	1.765	06/2024	1,000	1972	76	unvermietet	1,00	1.765 €
9	1.730	11/2024	1,000	1973	78	unvermietet	1,00	1.730 €
<b>Mittelwert</b>								<b>1.695 €</b>

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

**10.3 Der mittlere Kaufpreis pro Qm-Wohnfläche wird mit ermittelt. 1.695 €/qm-WF**

**10.4 Auf der Basis der Kaufpreisauskunft und des daraus abgeleiteten mittleren Vergleichspreises wird für die in Frage stehende Eigentumswohnung WE Nr. 25 ein vorläufiger Vergleichswert per StTg. 02.06.2025 i. H. von**

$1.695 \text{ €/qm} \times 87 \text{ qm} = 147.465 \text{ €}$

bzw. **rd. 147.000 €**

festgestellt.

**10.5 Marktangepasster Minderungsbetrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Abschlag wegen erhöhter Kosten für die Heizungserneuerung – Anteil WE Nr. 25 - s. Pkt. 7 a) ds. Stn. ./.** 3.000 €

**Abschlag zur Mängel-/Schadensbeseitigung im Sondereigentum WE Nr. 25 - s. Pkt. 7 b) ds. Stn. ./.** 25.000 €

**Weitergehender Risikoabschlag per Stand 02.06.2025 - s. Pkt. 4.3 b) ds. Stn.**

Ausgangsbasis vorläufiger Vergleichswert - s. Pkt. 10.4 ds. Stn.

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale liegt der Risikoabschlag gem. SV-Einschätzung bei **ca. 30 % bis 40 %, i. M. rd. 35 %**.

**Es ergibt sich daher ein marktangepasster Minderungsbetrag i. H. von**

$147.000 \text{ €} \times -35 \% = ./.$  51.450 €

Per Stand 19.01.2024 wurde der Risikoabschlag sv-seits auf minus 25.000 € geschätzt – s. GA Kauke S. 27 oben.

$=$  67.550 €

**10.6 Bereinigter Vergleichswert per StTg. 02.06.2025 rd. 68.000 €**

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

## 11 Ertragswertermittlung

### 11.1 Jahres-Rohertrag

Grundlage der **Ertragswertberechnung** ist ein **marktüblich erzielbarer Ertrag**.

Im Rahmen der Wertermittlung per StTg. 02.06.2025 wird der Ertragswert im Modell des GAA im Kreis Steinfurt zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze gem. GMB 2025 Ziff. 8 – analog zur Wertermittlung im GA vom 19.01.2024 – inkl. Berücksichtigung der notwendigen Investitionen zur Herstellung nutzbarer/vermietbarer Innenräume (s. Pkt. 7 ds. Stn.)

mit einer **Modellmiete**

(abgeleitet vom GAA im Kreis Steinfurt auf der Basis vorliegender Angebotsmieten und im Grundstücksmarktbericht 2025 in einer Übersicht veröffentlichten Durchschnittsmiete in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen, s. dort Tab. 62)

wie folgt ermittelt:

WE Nr. 25:	7,90 €/qm	x	87 qm-WF	=	687,30 €
				=	
<b>Jahres-Rohertrag</b>		<b>x</b>	<b>12</b>	<b>=</b>	<b>rd. 8.248 €</b>

### 11.2 Bewirtschaftungskosten <sup>1</sup>

Verwaltungskosten	pauschal	=	429 €	
Instandhaltung	87 qm x 14,00 €	=	1.218 €	
Mietausfallwagnis	rd. 2 % v. Rohertrag	=	165 €	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>(rd. 22,0 %)</b>	<b>=</b>	<b>- 1.812 €</b>	

### 11.3 Jahres-Reinertrag

**zum Wertermittlungstichtag – 02.06.2025 – 6.436 €**

### 11.4 Bodenwertverzinsung / Kapitalisierung Reinertrag

Das Ergebnis zur Untersuchung des üblichen Liegenschaftszinssatzes für selbstgenutztes Wohnungseigentum im Teilmarkt der Weiterverkäufe wird im GMB 2025 wie folgt dargestellt und unter Ziff. 6.1.4 ergänzend erläutert.

<sup>1</sup> Modellkonform gem. Anlage 3 ImmoWertV

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

Tabelle 59 Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum

Kennzahlen	Gebäudeart Selbstgenutztes Wohnungsei- gentum	Standard- abweichung	Vertrauens- intervall 95 %	Spanne (Min bis Max)
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	0,8	2,2 bis 2,7	1,1 bis 4,5
Anzahl	44	—		
Ø Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	82	20		
Ø bereinigter Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	2.303	665		
Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,96	0,68		
Ø Bewirtschaftungskosten [% des Rohertrags]	27	2		
Ø Resinutzungsdauer [Jahre]	49	14		
Ø Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	—		

Demnach liegt der **übliche Liegenschaftszinssatz** für **selbstgenutztes Wohnungseigentum** im gesamten **Untersuchungsgebiet** des **GAA Kreis Steinfurt**

rd. 2,50 %  
+/- 0,80 %

Die **Standardabweichung** wird mit angegeben.

Der **Vertrauensintervall** von 95 % liegt bei **2,2 % bis 2,7 %**.

Die **Spanne** reicht von min. **1,1 %** bis max. **4,5 %**.

Im **konkreten Fall** wird für die in Frage stehende **Eigentumswohnung** in Ansehung

- der **Lage** in der Gemeinde **Lotte, Ortsteil Wersen**,
- der **Art** der WE-Anlage mit vergleichsweise **größerem Umfang** mit **44 WE** zzgl. **13 Garagen-TE** mit **gepflegtem Allgemeinzustand** des **Gemeinschaftseigentums**,
- des **Gebäudealters**,
- der möglichen **Ertragssituation** sowie
- der **Immobilienmarktsituation** per StTg., die gem. SV-Einschätzung mit dem Geschäftsjahr der ausgewerteten Kauffälle im Jahr 2024 vergleichbar ist,

ein **Liegenschaftszinssatz** i. H. von

rd. 2,75 %

für angemessen erachtet, um im Ergebnis ein angemessenes Kaufpreisniveau für das Schätzobjekt – **ohne Berücksichtigung des Zustandes** der Eigentumswohnung / der boG im konkreten Fall – ableiten zu können.

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

### 11.5 Fazit – Vorläufiges Ertragswert-Ergebnis

<b>Ertragswertberechnung</b> mit einem <b>Liegenschaftszins</b> i. H. von		<b>2,75 %</b>
<b>Bodenwert-Anteil WE Nr. 25</b> (s. Pkt. 9.4 ds. GA)		<b>33.000 €</b>
<b>Jahres-Reinertrag</b> (Übertrag Pkt. 11.3 ds. GA)	<b>6.436 €</b>	
<b>abzgl. Bodenwertverzinsung</b>		
33.000 € x 2,75 % =	./. 908 €	
<b>verbleibender Reinertragsanteil</b> für die <b>Gebäudewertermittlung</b> – Zwischenwert –	<b>rd. 5.528 €</b>	
<b>Barwertfaktor</b> (lt. Vervielfältiger-Tab.) bei einer <b>wirtschaftl. RND</b> von <b>32 J.</b> (s. Pkt. 8.2 ds. GA) und Gebäudewertverzinsung i. H. von dito <b>2,75 %</b> x	<b>21,10 =</b>	<b>116.641 €</b>
	=	149.641 €
<b>Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>150.000 €</b>

### 11.6 Marktangepasster Minderungsbetrag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale analog zur Vergleichswertermittlung – s. Pkt. 10.5 ds. Stn.:

<b>Abschlag wegen erhöhter Kosten für die Heizungserneuerung</b> – Anteil WE Nr. 25	./. 3.000 €
<b>Abschlag zur Mängel-/Schadensbeseitigung WE Nr. 25</b> (10.000 € + 15.000 € =)	./. 25.000 €
<b>Weitergehender Risikoabschlag</b> per Stand 02.06.2025:  Ausgangsbasis vorläufiger Vergleichswert – s. o. Pkt. 11.5 ds. Stn.  150.000 € x - 35 % =	./. 52.500 €
	= 69.500 €

**11.7 Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag – 02.06.2025** **rd. 70.000 €**

Fortsetzung: Zusammenstellung – Vergleichswert / Ertragswert

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

## 12 Zusammenfassung – Vergleichs- / Ertragswert - Vergleichsfaktoren

### 12.1 Zusammenfassung – Vergleichs- / Ertragswert

<b>Bereinigter Vergleichswert</b> (s. Pkt. 10.6 ds. GA)	<b>rd.</b>	<b>68.000 €</b>
bzw. : 87 qm-WF	=	782 €/qm
<b>Vorläufiger mängelfreier Vergleichswert</b> (s. Pkt. 10.4 ds. GA)	<b>rd.</b>	<b>147.000 €</b>
bzw. : 87 qm-WF	=	1.690 €/qm
<b>Bereinigter Ertragswert</b> (s. Pkt. 11.7 ds. GA)	<b>rd.</b>	<b>70.000 €</b>
bzw. : 87 qm-WF	=	805 €/qm
<b>Vorläufiger mängelfreier Ertragswert</b> (s. Pkt. 11.5 ds. GA)	<b>rd.</b>	<b>150.000 €</b>
bzw. : 87 qm-WF	=	1.724 €/qm

### 12.2 Vergleichsfaktoren - Plausibilisierung

Im **Grundstücksmarktbericht 2025** des GAA Kreis Steinfurt werden folgende **Durchschnittspreise** für den **Weiterverkauf** von **selbstgenutztem Wohnungseigentum** im Kreis Steinfurt veröffentlicht:

Tabelle 55 Durchschnittspreise bei Weiterverkauf nach Baujahresklassen im Jahr 2024

Baujahres- klasse	N	Ø Wfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis	
			Mittel Euro/m <sup>2</sup>	Spanne Euro/m <sup>2</sup>
bis 1949	-			
1950 - 1974	58	80	1.830	521 - 3.034
1975 - 1994	88	69	1.889	990 - 3.385
1995 - 2009	46	74	2.443	1.164 - 3.499
2010 - 2022	52	77	2.904	1.479 - 3.736
<b>Gesamt</b>	<b>244</b>	<b>74</b>	<b>2.148</b>	<b>521 - 3.736</b>

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

Die abgebildeten **Vergleichsfaktoren** für die Baujahresklasse 1950 – 1974 sowie 1975 – 1994 stellen eine **gute Plausibilität** der vorläufigen Wertermittlungsergebnisse für das Schätzobjekt in Lotte-Wersen mit einem Bj. 1972/73 und gelegen innerhalb einer vergleichsweise großen WE-Anlage, dar. Die Berechnungsergebnisse liegen in Ansehung der Vergleichsfaktoren im Erwartungsbereich der SV.

### **12.3 Verkehrswertableitung – Gewichtung Wertermittlungsergebnisse**

Analog zur GA-Erstattung vom 19.01.2024 wird der Verkehrswert per Stand heute – 02.06.2025 – mit **gleichem Gewicht** vom **Vergleichs- und Ertragswertergebnis** abgeleitet.

---

Fortsetzung: Verkehrswert-Fazit

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

---

### 13 Verkehrswert - Fazit

---

Mit Bezug auf die Fragestellung gem. Beschluss vom 26.02.2025

**schätze** ich den

---

### **VERKEHRSWERT**

---

des

**Wohnungseigentums Nr. 25**

in der **WE-Anlage**

**Am Bahnhof 1, 2, 3, 4, 7 u. 8 in 49504 Lotte – Wersen**

(hier Hs.-Nr. 4, 3. OG rechts)

**zum Wertermittlungsstichtag – 02.06.2025 –**

- unter Berücksichtigung des im Dezember 2024 festgestellten Wasserschadens, dessen Ursache gem. Angabe der Hausverwaltung behoben wurde, der daraufhin nicht weitergehend ausgeführten Folgeschadensuntersuchung sowie der im Übrigen nicht stattgefundenen Reinigung/Sanierung des bereits im Juli 2022 festgestellten verdreckten / verwehrten / unhygienisch unzumutbaren Wohnungszustandes, der sich ggf. durch den Wassereintritt weiter verschlechtert hat -

auf

**rd.**

**69.000 € .**

---

(in Worten: neun+sechzigtausend Euro)

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

---

## 14 Fazit der Stellungnahme

---

„Der eingetretene Wasserschaden (defektes Heizungsventil führte zu dauerhaftem Wasseraustritt)“ sowie „weitere (hier durch den Zeitablauf und die Aktualisierung der Wertableitung per StTg. heute – 02.06.2025 – begründete) wertverändernde Faktoren“ wirken sich im Vergleich zum Verkehrswertergebnis per StTg. 19.01.2024 i. H. von rd. 98.000 € und dem nunmehr abgeleiteten Verkehrswert (inkl. Berücksichtigung des Wasserschadens) per StTg. 02.06.2025 i. H. von rd. 69.000 €

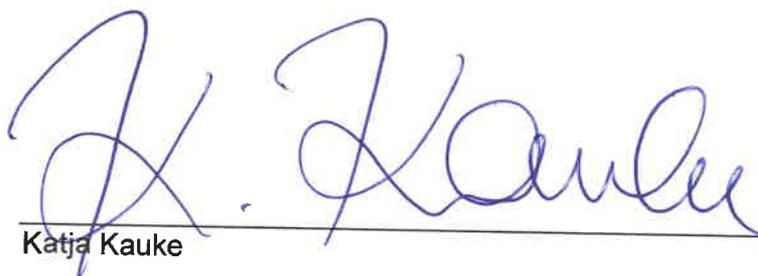
---

mit einem Betrag i. H. von minus rd. 29.000 €

wertmindernd aus.

---

Münster, den 02.06.2025

  
Katja Kauke





### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Lotte.

Die gewählte Adresse ist: Westerkappelner Str. 26, 28.

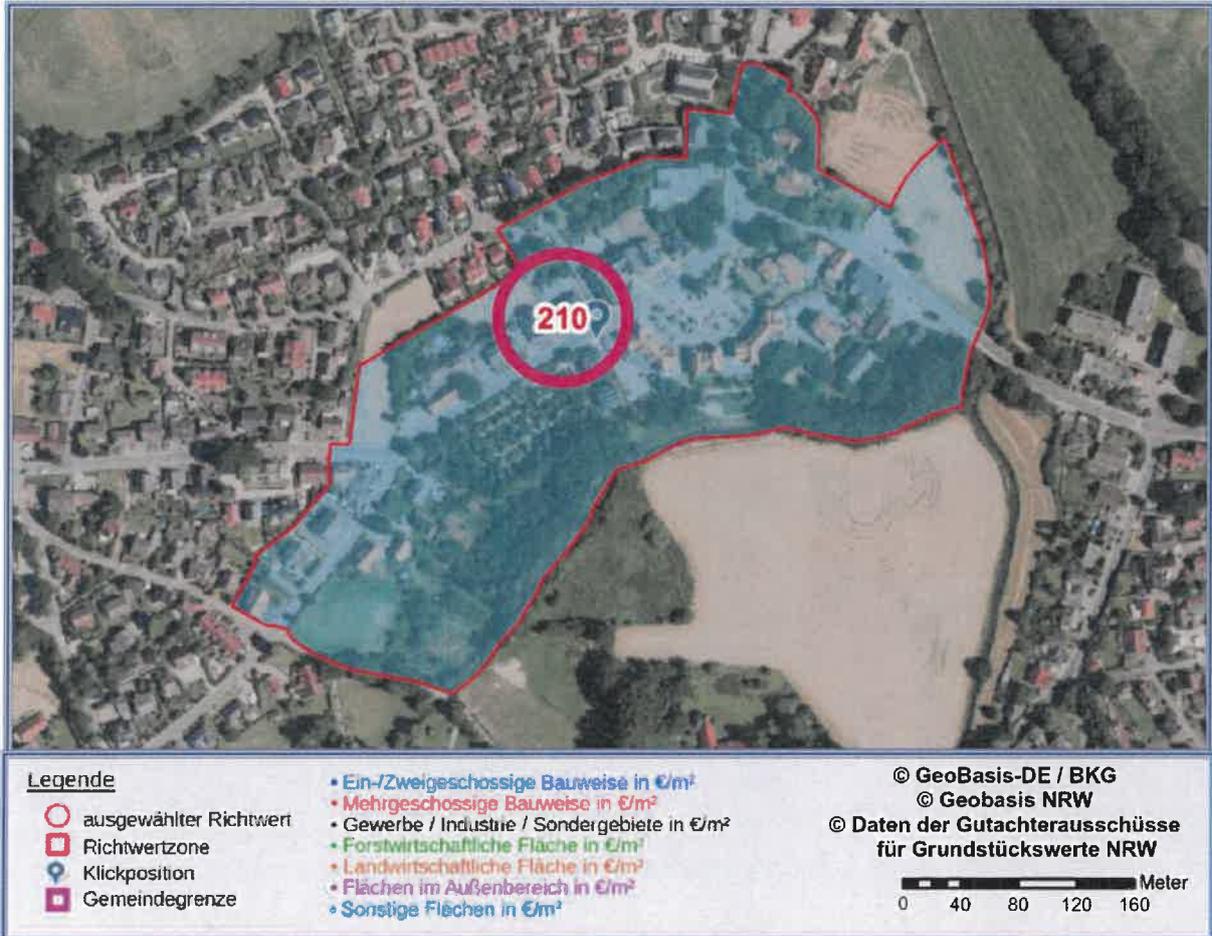


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

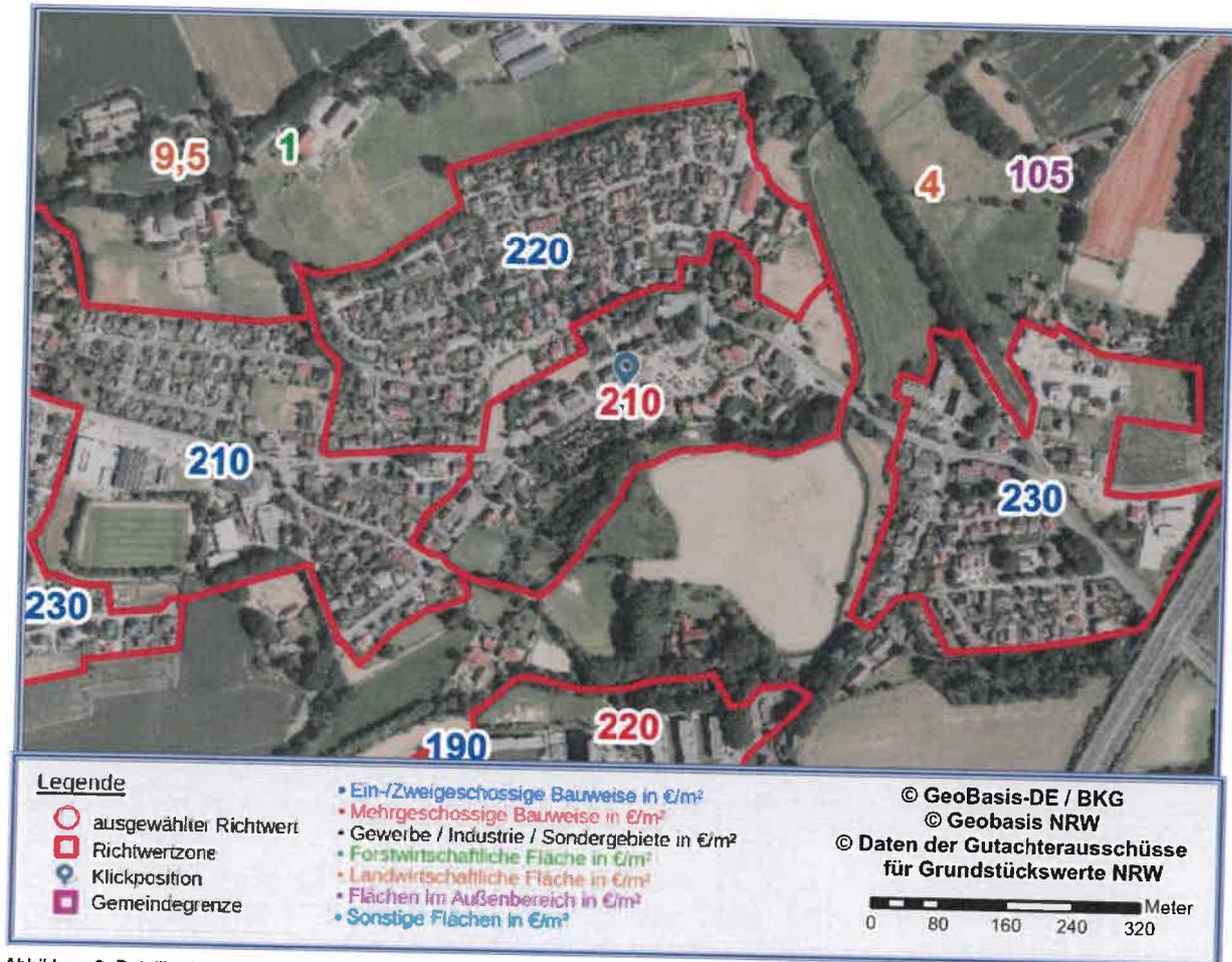


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lotte
Postleitzahl	49504
Gemarkungsname	Wersen
Ortsteil	Wersen
Bodenrichtwertnummer	12019
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>210 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II-III
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	180 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone LT 28

Tabelle 1: Richtwertdetails

#### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

#### Bodenrichtwerte für Bauland

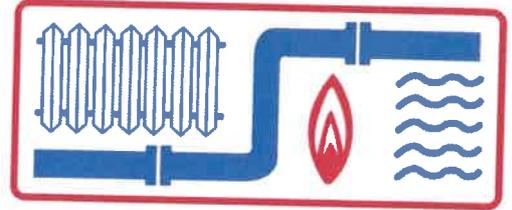
Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

# Schemmel u. Kraus

## Sanitär- und Heizungstechnik

Schemmel u. Kraus · Bullerteichstraße 22 · 49492 Westerkappeln

An  
Himas Hausverwaltung  
Eschweg 118  
48477 Hörstel



Gas- und Wasserinstallation · Badeinrichtung  
Bauklempnerei · Rohrreinigung · Lüftung  
Öl- und Gasheizung · Wärmepumpen · Planung  
Beratung · Ausführung · Kundendienst · Solar-  
Wärme · Solar-Strom · Mini-Blockheizkraftwerke

RECHNUNG - Nr.: 2410897

Seite : 1  
Datum : 31.12.2024  
Kunden-Nr. : 40810

Diese Rechnung wurde erstellt am 23.01.2025

Position	Menge	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
		Am Bahnhof 4, 49504 Lotte-Wersen Wohnung Vogler OG rechts		
		27.12.2024 Wasseraustritt in Wohnung Hofer, 2. Etage rechts.		
		Nach Ursache in Wohnung Vogler gesucht.		
		Wasserverlust am Heizkörper durch undichtiges Entlüftungsventil. Reparatur durchgeführt, anschließend Wasser aufgefüllt:		
		(Schlüssel an Herrn W. Hindersmann, Am Bahnhof 4, übergeben)		
001	1,00	Schnellentlüfter 3/8"	9,30	9,30
002	1,25	Std. SHK-Meister J.Kraus	69,80	87,25
003	10,00	km KFZ Pauschale (5 km x 2) - Servicefahrzeug -	1,00	10,00
		Netto-Summe	€	106,55
		19,00 % USt.	€	20,24
		Gesamt-Betrag	€	126,79

Zahlbar bis 14.01.2025 ohne Abzug!  
Das Leistungsdatum entspricht dem Rechnungsdatum.

Wir danken Ihnen für den erteilten Auftrag und stehen Ihnen auch weiterhin gern zur Verfügung.

Privatkunden: Rechnungen sind 2 Jahre aufzubewahren!

Anschrift:  
Bullerteichstraße 22  
49492 Westerkappeln  
schemmel-kraus@osnanet.de

Telefon: (0 54 04) 15 32  
Telefax: (0 54 04) 30 72

Steuer-Nr.: 327/5119/2428  
Handelsregisterblatt:  
HRA 6109 Jörg Kraus

Bankkonten:  
Volksbank Westerkappeln  
IBAN: DE77 4036 1627 0001 5464 00  
BIC: GENODEM1WKP

Kreissparkasse Steinfurt  
IBAN: DE83 4035 1060 0020 0027 70  
BIC: WELADED1STF

## Katja kauke

---

**Von:** Anja Kraus <a.kraus@schemmel-kraus.de>  
**Gesendet:** Samstag, 12. April 2025 11:08  
**An:** katja.kauke@kauke-muenster.de  
**Betreff:** Schemmel und Kraus: Am Bahnhof 4 - Vogler -

Guten Tag Frau Kauke,

auf Nachfrage an Herrn Kraus wurden keine Fotos erstellt.

Der Fußboden ist durch Feuchtigkeit gewölbt.

Mit freundlichen Grüßen

Schemmel und Kraus

A. Kraus