
Gutachten

über den Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Gemarkung Ladbergen
Flur 50, Flurstück 53

Heidkampstraße 54
49549 Ladbergen

Eigentümer

Ludger Rosendahl

Wertermittlungstichtag

28.03.2024

Zweck des Gutachtens

Grundlage für die
Zwangsversteigerung
AG Tecklenburg 6 K 13/23

Dieses Wertgutachten umfaßt 23 Seiten und ist in 3 Ausfertigungen erstellt

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Seite	3	Rechtliche Gegebenheiten	
	4	Lage und Verkehr	
	5 - 7	Baubeschreibung und Wohnfläche	
	8	Grundsätze der Wertermittlung	
	9	Bodenwert	
	10 - 11	Sachwertberechnung	
	12 - 13	Ertragswertberechnung	
	14	Verkehrswertableitung	
	15	Verkehrswert	
	16	Ortsplanausschnitt	Maßstab: ----
	17	Lageplanausschnitt	----
	18 - 20	Grundrisse	----
	21 - 23	Fotos	

Angaben zu den Fragen des Amtsgerichtes:

Anmerkung: Das Gutachten wird nach äußerer Ansicht erstellt, da der Eigentümer Ludger Rosendahl eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht hat.

a) Das zu bewertende Eckgrundstück ist mit einem freistehenden voll unterkellerten Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude (Garage u. Abstellschuppen) bebaut. Das Wohnhaus wird vom Eigentümer und einer Mietpartei bewohnt.

b) Beide Anliegerstraßen sind fertig ausgebaut. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erkennen.

c) In der Örtlichkeit und in der Bauakte sind keine Hinweise auf eine Bau-last vorhanden.

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

e) Das Bauvorhaben ist, nach Angaben der Kreisverwaltung, nicht mehr mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Das Amtsgericht Tecklenburg hat mich gemäß Beschluss datiert vom 10.01.2024 (Geschäfts-Nr. 6 K 13/23) ermächtigt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachstehend aufgeführten Grundstücks zu erstellen. Der Ortsbesichtigungstermin fand am 28.03.2024 durch den Unterzeichner statt. Das Gutachten wird nach Außenansicht erstellt, da der Eigentümer Ludger Rosendahl eine Innenbesichtigung, trotz schriftlicher Einladung, nicht ermöglicht hat.

1. Rechtliche Gegebenheiten

Das zu bewertende Grundstück lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses ist wie folgt nachgewiesen:

Grundbuch von:	Ladbergen
Blatt:	210
Gemarkung:	Ladbergen
Flur:	50
Flurstück:	53
Größe:	802 m ²
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche
Lagebezeichnung:	Heidkampstraße 54
Eigentümer:	Ludger Rosendahl

Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 K 13/23). Eingetragen am 15.11.2023.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 L 3/23). Eingetragen am 15.11.2023.

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

Abteilung III des Grundbuchs:

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

Behördliche Auskünfte:

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

Energieausweis:

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

2. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage und Verkehr

Der Grundbesitz liegt in Nordrhein-Westfalen im Landkreis Steinfurt, innerhalb der Gemeinde Ladbergen. In der Gemeinde leben rund 6.700 Einwohner.

Die Gemeinde Ladbergen liegt zwischen Münster und Osnabrück an der Autobahn A1, der B475 und dem Dortmund-Ems-Kanal in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen Münster/Osnabrück. Die nächsten IC- Bahnhöfe sind Münster und Osnabrück. Von dort aus mit Nahverkehrszügen bis Kattenvenne oder Lengerich, von wo aus eine direkte Busanbindung nach Ladbergen besteht.

Die Gemeinde Ladbergen ist eine ländlich geprägte Wohngemeinde mit einzelnen Gewerbegebieten. In der Gemeinde sind alle Versorgungseinrichtungen für die tägliche Grundversorgung vorhanden. Die Oberzentren Münster (25 Autominuten) und Osnabrück (20 Autominuten) verfügen über ein angesehenes und vielfältiges Hochschul- und Ausbildungsangebot und sind zudem ein Garant für ein abwechslungsreiches Kulturprogramm.

Der zu bewertende Grundbesitz liegt ca. 900 Meter nördlich der Ortsmitte in einem Wohngebiet. Die Heidkampstraße und die Breedenstraße sind ortsüblich fertig ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert mit beidseitigen Gehwegen. Die direkte nachbarschaftliche Bebauung in den Straßenzeilen wird überwiegend durch Wohnhäuser geprägt. Der Bereich in dem das Grundstück liegt ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Grundstück

Das zu bewertende Eckgrundstück ist unregelmäßig geformt (siehe Kartenauszug im Anhang). Es hat eine nördliche Straßenfront von rd. 28 Meter und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 28 Meter. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem ganz unterkellerten Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Die unbebaute Grundstücksfläche ist partiell gepflastert und sonst vorwiegend Ziergarten.

Bodengutachten oder Aussagen über evtl. Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

3. Gebäude

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

Baubeschreibung

(unverbindlich durch Außenbesichtigung)

Baujahr:	ca. 1961; kleinere Modernisierungen.
Gründung:	Streifen- und / oder Einzelfundamente mit Sohlplatte, o.ä.
Wände:	Außen: Massivmauerwerk mit Ziegelsteinverblendung. Innen: vorwiegend Massivmauerwerk.
Decken:	KG / EG: Stahlbetondecken.
Dach:	Satteldach mit Hohlfalzziegel.
Fußböden:	Zementestrich mit Plattenbelag und Holzriemenböden.
Türen:	Eingangstüren: aus Holz mit Glaseinschlüssen. Innentüren: aus Holz mit Holzzargen.
Fenster:	aus Kunststoff mit ISO - Verglasung.
Treppen:	KG: Holztreppe; EG: Holztreppe.

Sanitäre Einrichtung:	je ein Wannenbad und ein sep. WC im Erd- und Dachgeschoss.
Heizung:	ist nicht bekannt.
Wandbe- handlung:	Innenputz mit Tapete.
Decken- behandlung:	Putz mit Anstrich.
Entwässerung:	Im Anschluss an den Abwasserkanal.
Versorgung:	Strom- und Wasseranschluß.

Art und Ausstattung des Gebäudes

Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert und hat einen individuellen Gebäudegrundriss mit zwei abgeschlossenen Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Das Haus verfügt über eine einfache Gebäude- und Technikausstattung. Die Wärmedämmung des Bauwerks entspricht noch weitgehend den Anforderungen des Baujahres. Lediglich durch erneuerte Fenster wurde eine Verbesserung der Energieeffizienz erreicht. Die Belichtung, Besonnung und Belüftungsmöglichkeiten des Hauses sind befriedigend. Der allgemeine bauliche Zustand des Wohnhauses ist, soweit ersichtlich, ausreichend. Es besteht ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau.

Das östlich vom Haus erstellte Nebengebäude besteht aus eine Garage und einem Abstellraum. Es ist eine massive Mauerwerkskonstruktion mit einer Ziegelfassade und einem Satteldach mit Dachpfannen.

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

Objekt: Heidkampstraße 54 in 49549 Ladbergen

1. Berechnung der bebauten Fläche

Wohnhaus	11,49	x	8,49	=	97,55 m ²
	0,50	x	4,93	=	2,47 m ²
					100,02 m ²

2. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

EG					
	100,02	x	0,76 *	=	76,01 m ²
DG					
	100,02	x	0,76	x	0,80 **
				=	60,81 m ²
Gesamtfläche rd.				=	136,82 m²

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

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

Berechnung der Nutzfläche

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

Objekt: Heidkampstraße 54 in 49549 Ladbergen

1. Berechnung der bebauten Fläche

Nebengebäude	6,49	x	5,62	=	36,47 m ²
					36,47 m ²

2. Berechnung der Nutzfläche

(überschlägig über bebaute Fläche nach Vogels)

	36,47	x	0,80 *	=	29,18 m ²
Nutzfläche rd.				=	29,18 m ²

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

4. Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Da das zu bewertende Grundstück mit einem Zweifamilienhaus bebaut ist, wird entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt die Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktlage durchgeführt. Zur Plausibilisierung wird eine Ertragswertberechnung durchgeführt.

5. Bodenwert

Der Bodenwert kann aus dem Richtwert abgeleitet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der speziellen Lage, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgestalt, etc.) sind bei der Ermittlung des Werts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen haben die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und den Bestimmungen der DVO-BauGB für den Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Kreises Steinfurt ermittelte Bodenrichtwert liegt, in der zu bewertenden Richtwertzone, bei 155,- €/m² (für allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG, für eine Grundstücktiefe von 30 m). Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der Grundstücksgröße, der Grundstücksgestalt, der baulichen Nutzung und der vorhandenen Erschließung, etc. ist der nachfolgende Bodenwert zu berücksichtigen.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
	Bezeichnung	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²		Bodenwert
1	Gebäude- und Freifläche	802	155					ja	124.310

Bodenwert (rentierliche Anteile)	124.310
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	0

BODENWERT (gesamt)	124.310
---------------------------	----------------

Entspricht 59% des Ertragswertes.

6. Sachwert

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

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

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

Sachwert

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND			Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswert-minderung		Alterswertg. Herstellungsk. EUR
			Jahre			m ² Wfl.	EUR	%BNK	Ansatz	%	
A	Zweifamilienhaus	Alle	1961	80	17	137	1.550	16,0	Ross	70,4	72.912
B	Nebengebäude	Alle	1961	80	17	29	450	16,0	Ross	70,4	4.481

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	77.393
+ Zeitwert der Außenanlagen	8,0% 6.193
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	83.586
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	124.310
Vorläufiger Sachwert	207.896
x Sachwertfaktor	1,000 0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	207.896
SACHWERT (gerundet)	208.000

7. Ertragswert

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

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

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

In Ladbergen erzielen vergleichbare Zweifamilienhäuser je nach Lage, Ausstattung, Größe und Baujahr, etc. marktübliche monatliche Mieteinnahmen zwischen ca. 6,70 und rd. 7,70 €/m². Bei der zu bewertenden Immobilie wird der Mittelwert als angemessen berücksichtigt. Ein mängelfreies und gesundes Wohnen wird dabei allerdings unterstellt.

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

Ertragswert (Rohertrag)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m ²)		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	marktübl.		
w	A	Wohnen / Zweifamilienhaus	17	3,00	2	139		7,20	12.010	3.586
w	B	Wohnen / Nebengebäude	17	3,00	1			40,00	480	143

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 17 Ø 3,00 Σ 3 Σ 139

Σ 12.490 Σ 3.729

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 Gesamtnutzungs-

dauer des Wohnhauses ist mit 80 Jahren zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuß in Steinfurt hat für Ein- und Zweifamilienhäuser keine verlässlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt. Benachbarte und überregionale Gutachterausschüsse die dafür einen verwendbaren Wert ermittelt haben, kommen auf Werte die zwischen 2,0 bis 4,0 % liegen. Entsprechend den lagebezogenen Kriterien ist bei der zu bewertenden Immobilie der Liegenschaftszins im Mittel mit 3,0 % 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 / Zweifamilienhaus	11,50	0,75	200	3,3	2,0			18,6
w	B	Wohnen / Nebengebäude	80,00	0,61	30	6,2	2,0			25,0

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ertragswertberechnung

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	12.490
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	18,9%
	2.358
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	10.132
- Bodenwertverzinsungsbetrag	3.729
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.403
x durchschnittlicher Barwertfaktor	13,17
Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	84.324
+ Bodenwert	124.310
Ertragswert (ungerundet)	208.634
ERTRAGSWERT (gerundet)	209.000

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 Ein- bis Zweifamilienhäusern Aussagen über diese Abweichungen machen zu können, wurden Stichproben von mehreren hundert vollständig ausgewerteten Kaufverträgen bezüglich des Verhältnisses Kaufpreis / Sachwert einer eingehenden Untersuchung unterzogen. Hierdurch kann im konkreten Bewertungsfall eine Anpassung an das Marktverhalten herbeigeführt werden.

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

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

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

Sachwertkorrektur

207.896 € - 0% = 207.896 €

Verkehrswert:

208.000 €

9. Verkehrswert

Wie unter 4. dargestellt, wird nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert von Zweifamilienhäusern mit Hilfe des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale sowie Beachtung aller bekannten Umstände schätze ich daher den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses,

Gemarkung Ladbergen, Flur 50, Flurstück 53

Heidkampstraße 54 in 49549 Ladbergen

zum Wertermittlungstichtag 28.03.2024 auf

208.000,- €

(in Worten: - zweihundertachttausend - Euro).

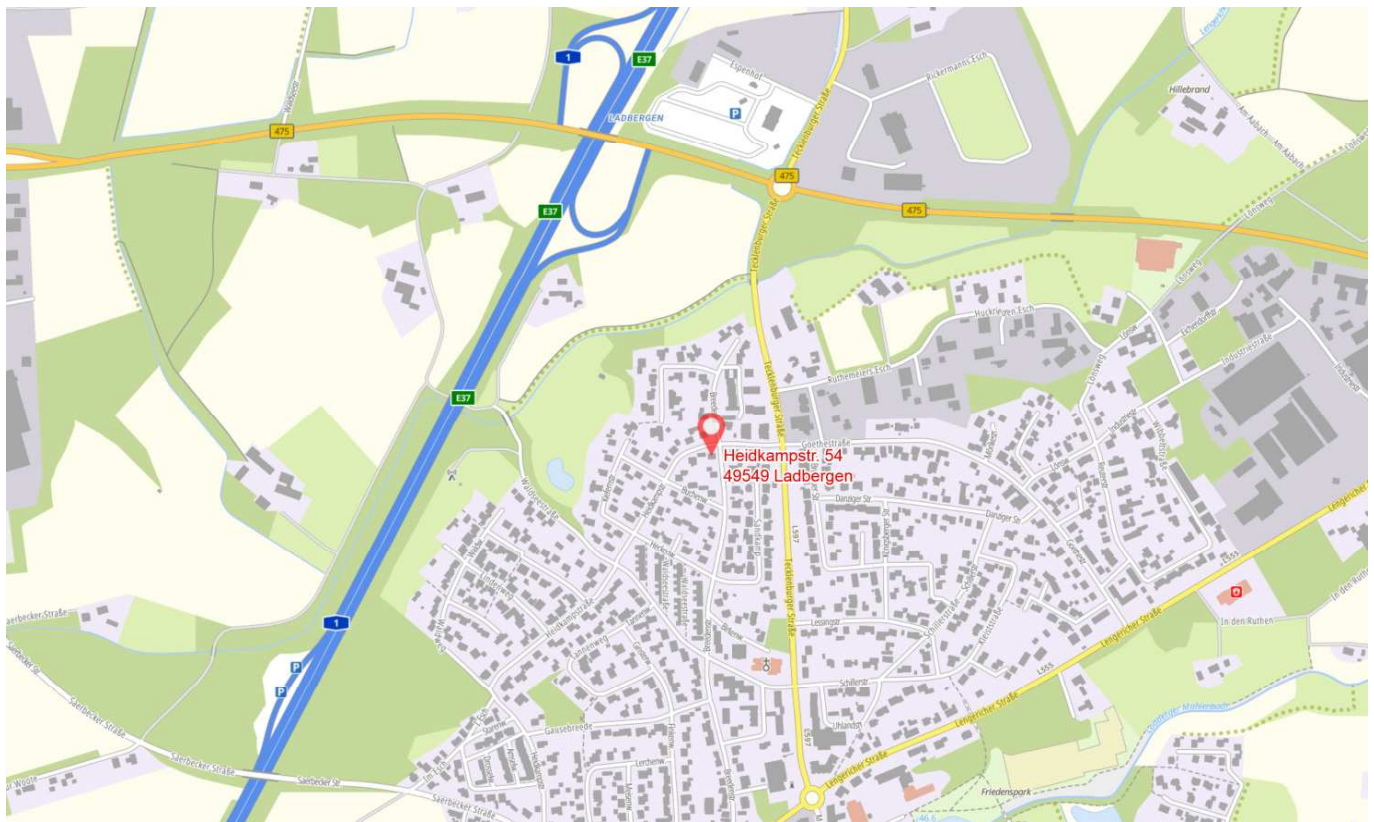
Lingen, den 09.04.2024

G. Quittek
Bausachverständiger

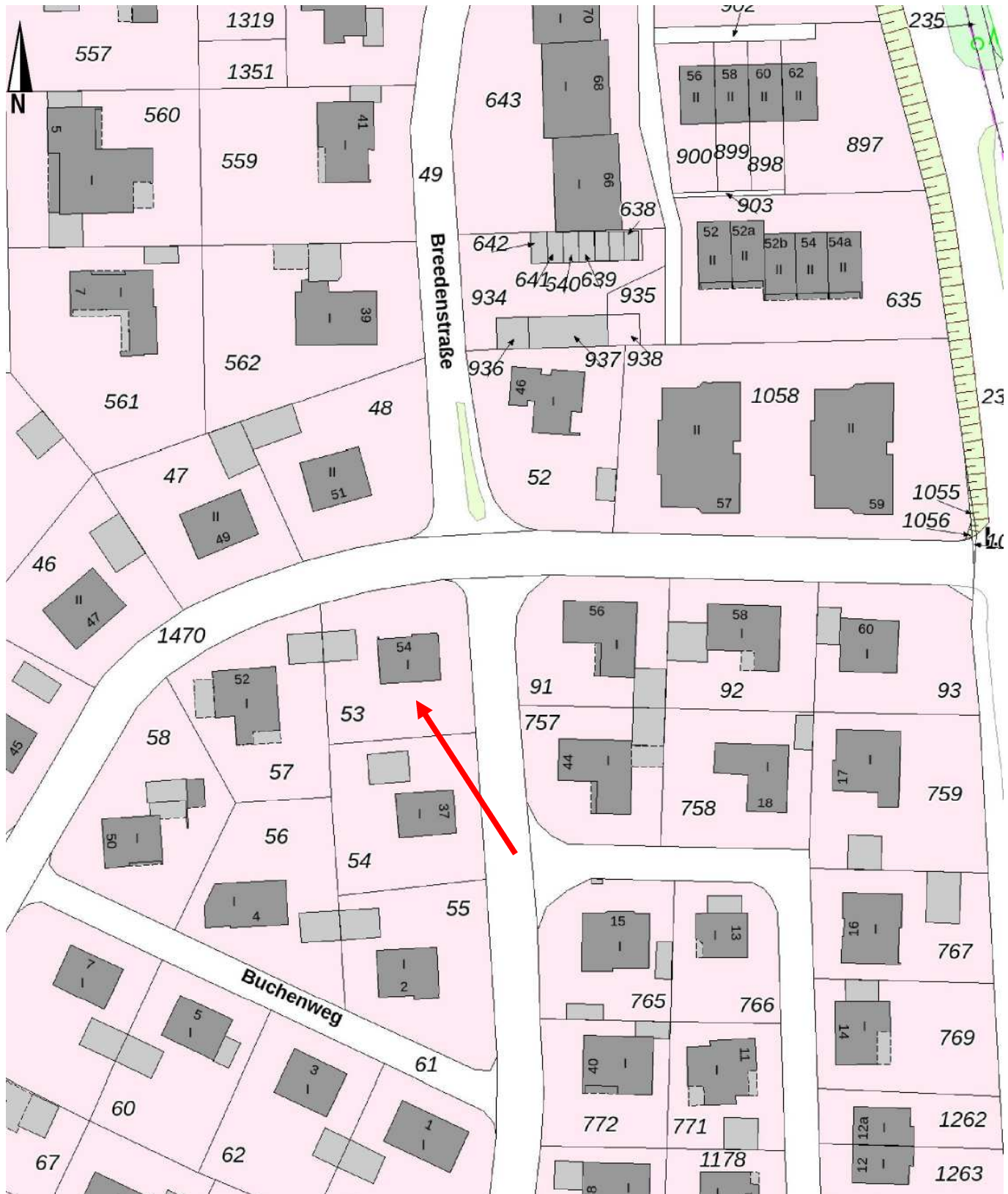
Das Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

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

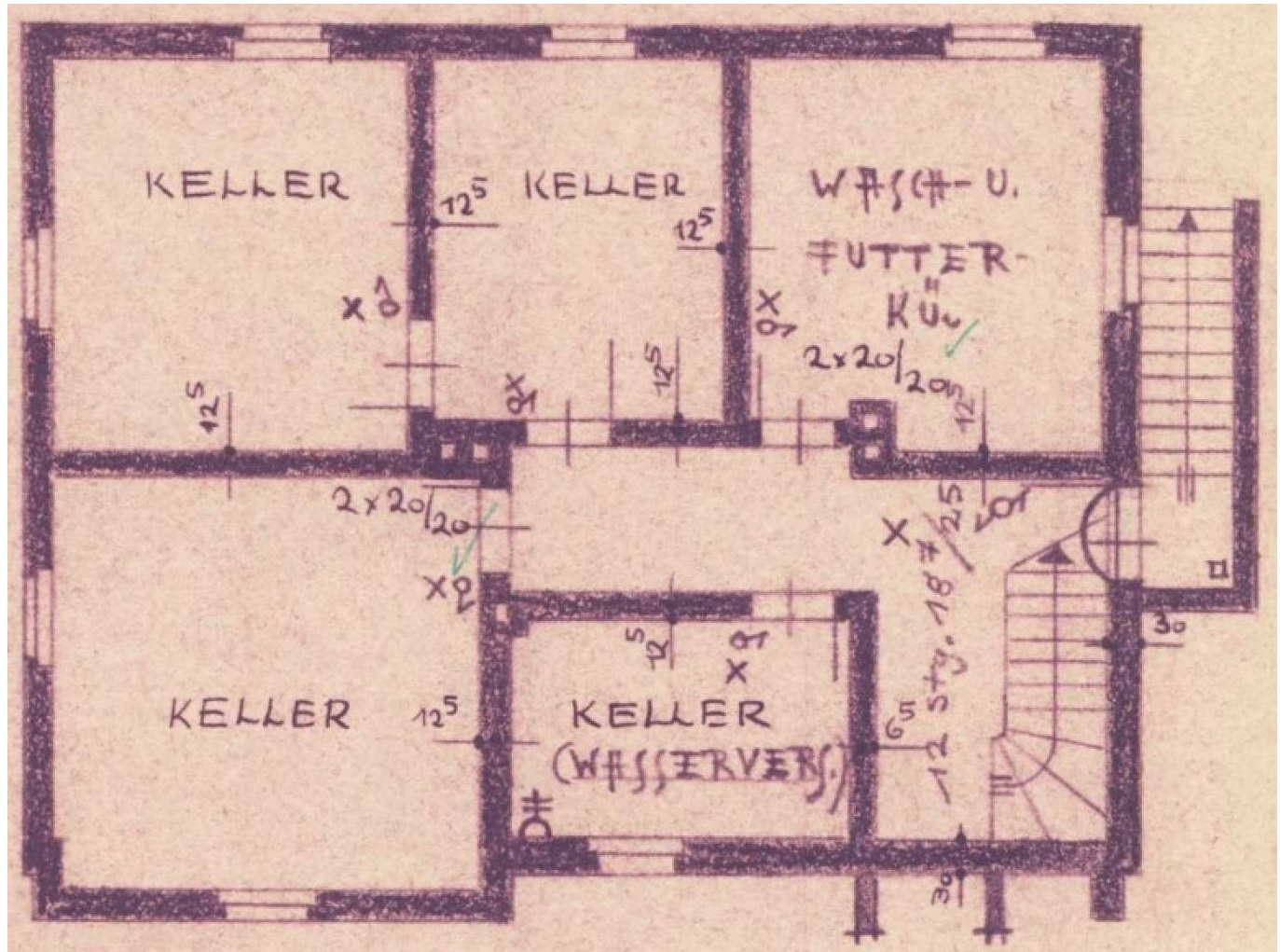
Ortsplanausschnitt



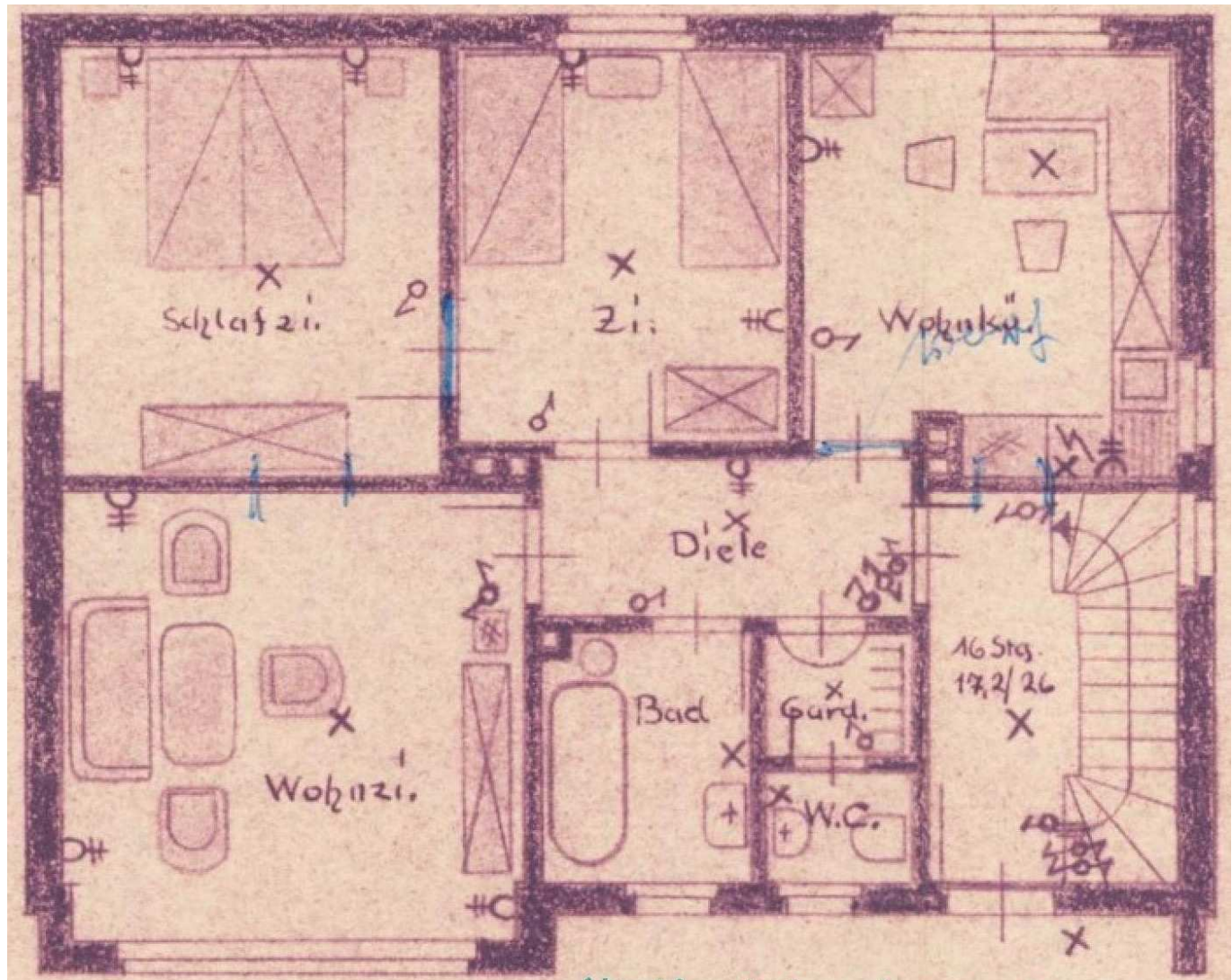
Lageplanausschnitt



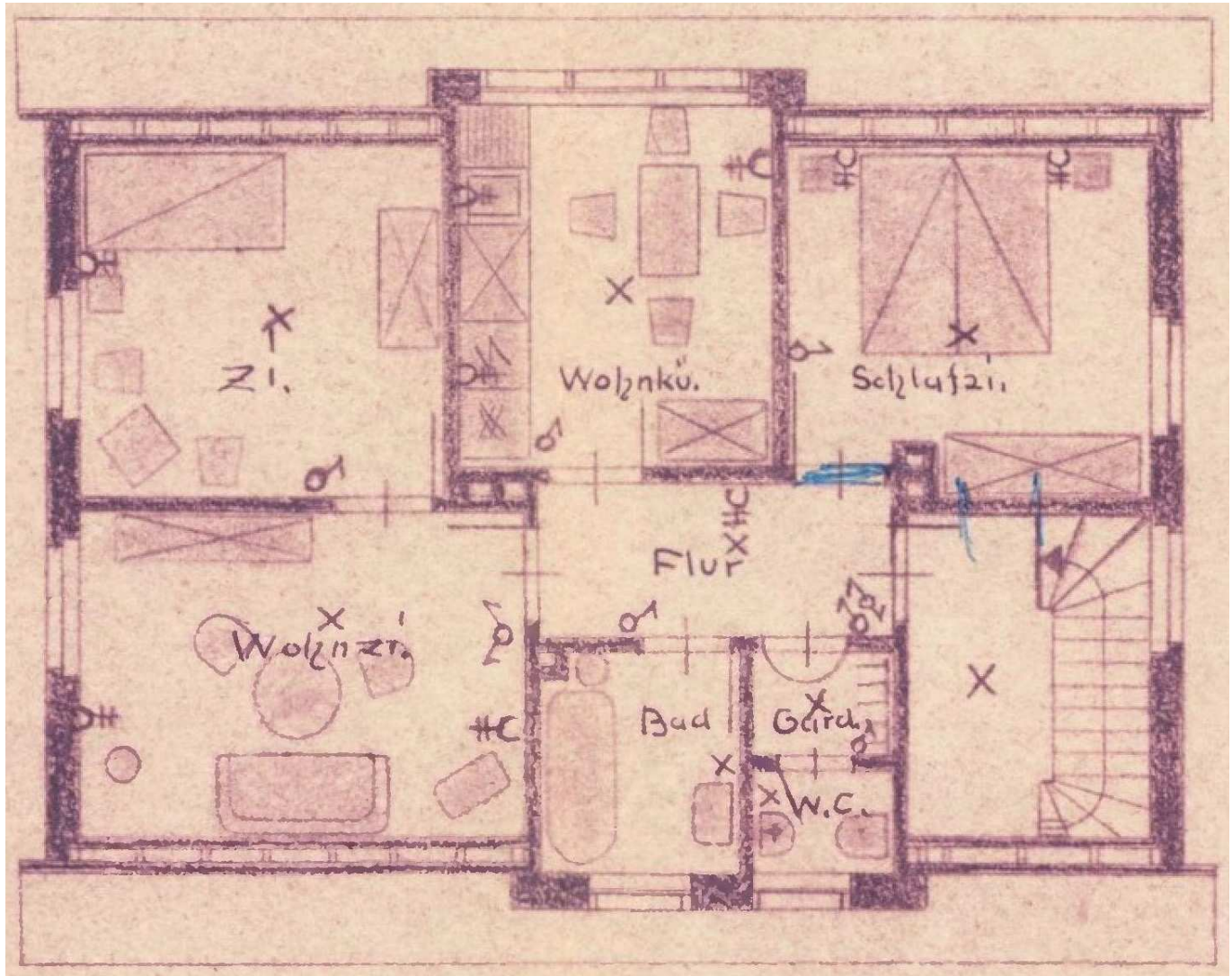
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Dachgeschoß





Grundstücksansicht aus Nordosten



Grundstücksansicht aus Norden



Grundstücksansicht aus Nordwesten



Grundstücksansicht aus Westen



Grundstückansicht aus Westen



Nebengebäude