

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24058-AGT

Grundbuch	<u>Leeden Blatt 239</u> Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Leeden, Flur 8, Flurstück 43, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, An den Herkensteinen 3, Größe 8.500 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 111/24
Objektbeschreibung	Grundstück (8.500 m ²) im Außenbereich, bebaut mit Wohnhaus (Ursprungsbaujahr unbekannt, entsprechend der Bauweise beträgt das Alter vermutlich über 100 Jahre, das Gebäude befindet sich im Umbau, wobei die Baumaßnahmen anscheinend im Jahr 2020 begonnen wurden und schon seit längerer Zeit ruhen, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, ca. 250 m ² Wohnfläche) und Garagengebäude (Ursprungsbaujahr unbekannt, das Alter beträgt vermutlich über 100 Jahre, massive Bauweise)
Verkehrswert	EURO 195.000,00

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. 24058-AGT

Objekt **Wohnhaus mit Garagengebäude
An den Herkensteinen 3, 49545 Tecklenburg**

Grundbuch von Leeden Blatt 239
Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Leeden, Flur 8, Flurstück 43,
Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche,
An den Herkensteinen 3, Größe 8.500 m²

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 111/24**

Ortsbesichtigung und Stichtag **05.12.2024
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag)**



Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

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

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

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 20 Seiten zzgl. 23 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Derzeitige Nutzung	8
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1 Wohnhaus	10
4.2 Garagengebäude	12
4.3 Außenanlagen	12
4.4 Bauzustand	12
4.5 Restnutzungsdauer	14
4.6 Zubehör	14
5. Wertermittlungsverfahren	15
6. Bodenwert	16
7. Sachwert	18
8. Verkehrswert	20
Anlage 1: Lageplan	21
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	22
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	23
Anlage 4: Schnitt	24
Anlage 5: Brutto-Grundfläche	25
Anlage 6: Wohnfläche	26
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 - Wohnen	28
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 - Grünland	29
Anlage 9: Fotos	30

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Hinweis:

Von der Baugenehmigungsbehörde wurden folgende Bauakten zur Verfügung gestellt:

- Vorgangsnummer 1174 aus dem Jahr 1951: "Errichtung eines Schornsteins"
- Vorgangsnummer 3194 aus dem Jahr 1969: "Änderung der Fenster und Verblendung des Wohnhauses"
- Vorgangsnummer 2500 aus dem Jahr 1979: "Ausbau des Dachgeschosses"

Von der Baugenehmigungsbehörde wurden zum im Jahr 2020 genehmigten Bauvorhaben 63 - 770 - 2701.2020 "Umbau an einem bestehenden Wohnhaus, Schaffung einer 2. Wohneinheit" keine Pläne, Berechnungen, Baubeschreibungen, Liste der von der Naturschutzbehörde geforderten Anpflanzungen und sonstige Kompensationsmaßnahmen etc. zur Verfügung gestellt. Auch von der Eigentümerseite wurden dem Sachverständigen keine Unterlagen übermittelt, so dass die Wertermittlung teilweise auf Grundlage der o.g. älteren Bauakten erfolgt.

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

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 05.12.2024 in der Zeit von 13.30 - 15.45 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen keine weitere Person erschienen. Der Schlüssel zum Wohngebäude wurde dem Sachverständigen zuvor vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt, so dass die Objektbesichtigung mit Ausnahme einer Innenbesichtigung des Garagengebäudes durchgeführt werden konnte.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Leeden Blatt 239

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Leeden, Flur 8, Flurstück 43, Land-
wirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Wald-
fläche, An den Herkensteinen 3, Größe 8.500 m²

Abteilung I Eigentümer *Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnis-
ses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Wohnungsrecht) für [...]. Bezug: Bewilligung vom
25.08.2019 (UR-Nr. 646/2019, Notarin JUDr.
Franzis Lichtenberg, Lengerich). Eingetragen am
24.03.2021.

Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnis-
ses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Tecklenburg, 006 K 111/24). Einget-
ragen am 11.09.2024.

Lfd. Nr. 7 (zu lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnis-
ses): Die Zwangsverwaltung ist angeordnet
(Amtsgericht Tecklenburg, 006 L 102/24). Einget-
ragen am 11.09.2024.

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

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.

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Stadt Tecklenburg, ca. 8.800 Einwohner, davon ca. 2.200 Einwohner im Ortsteil Leeden
Wohnlage	Das Objekt liegt im Außenbereich, ca. 1,5 km Luftlinie nordwestlich vom Ortsteilkern von Leeden und ca. 4 km Luftlinie östlich vom Ortskern von Tecklenburg entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Acker-, Wiesen- und Waldflächen, durch einzelne Hofstellen/Wohnhäuser, den sich anschließenden Wald-/Naherholungsflächen des Teutoburger Waldes sowie durch die in ca. 100m Entfernung verlaufende Autobahn A1; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind überdurchschnittlich weit entfernt; einfache Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 8 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 12 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 19 km bis Osnabrück Zentrum
Topografische Lage	Das Gelände im Bereich des Bewertungsgrundstücks weist eine starke Profilierung mit Höhenunterschieden von ca. 30 m auf.
Immissionen	Signifikante Schallbelastungen durch Straßenverkehr von der Autobahn A1
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das sich westlich seines Zufahrtswegs befindet.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an einem öffentlichen Wirtschaftsweg (Sackgassenendlage, sehr geringes Verkehrsaufkommen). Bei den letzten ca. 200 m dieses Weges handelt es sich lediglich um einen schmalen Schotterweg mit erheblichen Unebenheiten.
--------------------------	---

Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Tecklenburg stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Telefon- und Stromversorgungsleitungen; kein Trinkwasser- und kein Kanalanschluss (stattdessen Kleinkläranlage und Grundwasserbrunnen vorhanden); ein Flüssiggastank ist vor dem Wohnhaus aufgestellt
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.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	<p>Fläche der Land- und Forstwirtschaft</p> <p>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.</p> <p>Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.</p> <p>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 Natur-</p>

schutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder das Entstehen, die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Bei bestehenden baulichen Anlagen, die als sonstige Vorhaben einzustufen sind, sind lediglich Änderungen der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung der bestehenden Anlagen möglich, sofern ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Teutoburger Wald von Tecklenburg bis Lengerich". Anmerkung: Die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet ist dann wertmäßig zu berücksichtigen, wenn die „von der Natur der Sache her“ gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks untersagt oder wesentlich eingeschränkt worden ist. In der Regel kann die bisherige Bewirtschaftungspraxis ohne Einschränkungen weitergeführt werden. Vor diesem Hintergrund kann im konkreten Fall keine Wertminderung abgeleitet werden.
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

3.5 Derzeitige Nutzung

Allgemein	Auf dem Bewertungsgrundstück steht ein Wohngebäude, welches sich derzeit im Umbau befindet, wobei die Baumaßnahmen anscheinend im Jahr 2020 begonnen wurden und nun schon seit längerer Zeit ruhen. Weiterhin steht auf dem Grundstück ein Garagengebäude. Darüberhinaus sind auf dem Bewertungsgrundstück Gartenflächen und Wiesenflächen vorhanden. Das Grundstück dient keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb.
-----------	---



Hinweis

Benachbarte Grundstücksflächen werden anscheinend als erweiterte Garten-/Hofflächen des Bewertungsgrundstücks genutzt. Die vorliegende Wertermittlung bezieht sich nur auf das Bewertungsgrundstück ohne Werteeinflüsse aus der vorgenannten Mitnutzung.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

4.1 Wohnhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert
Baujahr	Das Ursprungsbaujahr ist hier unbekannt, entsprechend der Bauweise beträgt das Alter über 100 Jahre
Modernisierungen/Umbauten	ca. 1969: Teils Fenstervergrößerung, Verblendung der Fassaden; 1982: Dachgeschossausbau Ab 2020: Baumaßnahmen zum "Umbau an einem bestehenden Wohnhaus, Schaffung einer 2. Wohneinheit"
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassaden	Ziegelmauerwerk

Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,25 m; EG: ca. 3,25 m; DG: ca. 2,71 m
Treppen	KG - EG: Einfache Holzterapie; EG - DG: Geschlossene Holzterapie mit Teppichboden; DG - Spitzboden: Offene Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (weitgehend aus dem Baujahr 1981); Rollläden
Gebäudeeingang	Aluminiumtürelement mit Einfachverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzverkleidung
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung, Gipskartonplatten
Sanitäreinrichtung	Bad 1 EG: Waschbecken, bodengleiche Dusche; Bad 2 EG: WC; Bad DG: Dusche, Wanne; WC-Raum DG: WC
Elektroinstallation	Nachgerüstet
Heizung/ Warmwasserbereitung/etc.	Heizungsanlage bestehend aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und zusätzlicher Gastherme mit Warmwasserbereitung (Baujahr 2020); Flachheizkörper
Besondere Bauteile	Dachgauben, Hauswasserwerk, 1 zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzbodenraum;

	Stahlskelettkonstruktion für einen nicht fertig gestellten Balkon
Sonstiges	Das Kellergeschoss, der Erdgeschossflur und die Treppe zum Spitzboden weisen teilweise keine ausreichende Kopfhöhe auf (< 2 m).
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Garagengebäude Massive Bauweise; das Ursprungsbaujahr ist hier unbekannt, das Alter beträgt vermutlich über 100 Jahre, Putzfassaden; Satteldach mit Tonziegel-eindeckung; 3 Sektionaltore

4.3 Außenanlagen Zu Wohnzwecken genutzter Grundstücksbereich
Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Geländestützwände; Terrassen-/Hofüberdachung aus Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Kunststoffplatten; Vorgartenmauern; verschiedene Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Kleinkläranlage; Grundwasserbrunnen; Versorgungsanschlüsse

Sonstiger Grundstücksbereich
Es handelt sich um stark geneigte Geländeflächen, die umständlich zugänglich ist. Zumindest Teilflächen wurden in der Vergangenheit anscheinend zur Hobby-Tierhaltung genutzt (verschiedene Zaunanlagen vorhanden).

4.4 Bauzustand
(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Bei den baulichen Anlagen liegt ein ganz erheblicher Fertigstellungs-/Instandhaltungsbedarf vor, z.B.:

Wohngebäude
Offener Dachdurchbruch im Bereich eines geplanten Schornsteins mit daraus resultierenden Feuchtigkeitsschäden in den darunterliegenden Geschossen; Kellergeschoss mit Abplatzungen und Rissen an Wänden sowie Schimmel; Hauseingangstür erneuerungsbedürftig; in überwiegen-

den Teilen des Gebäudes sind nicht fertig gestellte Bereiche vorhanden (z.B. rohe Fußboden-/Wand-/Deckenflächen; offene Deckenkonstruktionen; offene Wandschlitze, heraushängende Kabel, Sanitärräume nicht fertiggestellt; fehlende Schalterabdeckungen; fehlende Türelemente; offene Balkonkonstruktion); etc.

Garagengebäude

Fassaden mit Rissen und Abplatzungen; Rankpflanzen überwuchern Gebäudebereiche; Dach überarbeitungsbedürftig (z.B. Abplatzungen an Dacheindeckung); etc.

Außenanlagen

Bewuchs verwildert; Hofflächen im Bereich des Balkons nicht fertig gestellt; Vorgartenmauern/Zaunanlagen weitgehend überarbeitungsbedürftig; im Zusammenhang mit der Baugenehmigung aus dem Jahr 2020 von der Naturschutzbehörde geforderte Anpflanzungen und sonstige Kompensationsmaßnahmen noch erforderlich; etc.

Sonstiges

Der ausgebaute Spitzbodenraum entspricht nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 48 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (z.B. Fensterbelichtung, zweiter Rettungsweg).

Auf dem Grundstück und im Gebäude befinden sich diverse Gegenstände/Materialien/Sonstiges (z.B. Baumaterialien, Kunststoffpool, Blechgarage etc.). Möglicherweise damit verbundene Entsorgungskosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.5 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 geschätzt auf rd. 30 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 50 Jahre, fiktives Baujahr 1974).

4.6 Zubehör

-



5. 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.

6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt. Nachfolgend werden die Bodenrichtwerte an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des jeweiligen Bewertungsgrundstücks angepasst.

Wohnbaufläche

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für diesen Außenbereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 7):

Bodenwert Wohnbaufläche **85,00 €/m²**

Bodenrichtwertdefinition

- Baufläche/ Baugebiet: Wohngrundstück im Außenbereich
- Grundstücksgröße: 1.000 m²
- Bauweise: Freistehend, 1 - 2 Vollgeschosse
- Erschließung: Ortsüblich, nach Art und Umfang
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Normgrundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es in nur ca. 100 m Entfernung von der Autobahn A1 liegt. Damit verbunden sind signifikante Schallbelastungen, die durch folgenden Abschlag berücksichtigt werden:

$$85,00 \text{ €/m}^2 \quad - \quad 25\% \quad = \quad 63,75 \text{ €/m}^2$$

Angepasster Bodenrichtwert für Wohnbauflächen rd. **65,00 €/m²**

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 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.

Grünland

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Grünland in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert Grünland rd. 4,50 €/m²

Im konkreten Fall wird die vollwertig der Funktion Wohnen zuzuordnende Fläche mit pauschal ca. 1.250 m² angesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um weitgehend ebenes Gelände.

Die hierüber hinausgehenden Grundstücksflächen wurden in der Vergangenheit anscheinend teilweise als Gartenland und weitgehend für die Hobby-Tierhaltung genutzt. Es handelt sich bei diesen Flächen um teilweise stark geneigte Geländeflächen, die insgesamt nur umständlich zugänglich sind. Für den Einsatz von üblichen Bewirtschaftungsfahrzeugen/-geräten sind sie kaum geeignet. Stellenweise führt auch ein vermutlich verrohrter Wasserlauf über das Grundstück.

Vor diesem Hintergrund wird für die geneigte Gartenfläche eine Größe von ca. 750 m² mit 30 Prozent des angepassten Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen und für die restliche Fläche der Bodenrichtwert für Grünland mit einem Abschlag von 50 Prozent angesetzt.

Bodenwertermittlung

Wohnbaufläche

ca. 1.000 m² x 65,00 €/m² = 65.000 €

Gartenfläche (ebenes Gelände)

ca. 250 m² x 65,00 €/m² x 60% = 9.750 €

Gartenfläche (geneigtes Gelände)

ca. 750 m² x 65,00 €/m² x 30% = 14.625 €

Grünland (geneigtes Gelände)

ca. 6.500 m² x 4,50 €/m² x 50% = 14.625 €

ges. 8.500 m² 12,24 €/m² 104.000 €

Bodenwert gesamt rd. 104.000 €

7. 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		421,24 m ²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		130,30
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		920,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.690,78 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		712.230 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		25.000 €
Gebäudeherstellungskosten		737.230 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		50 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		30 J.
· Wertminderung		-62,50 %
· Betrag		-460.769 €
Zeitwert		
· Gebäude		276.461 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		276.461 €

Zeitwert Garagengebäude

8.000 €

Gebäudewerte insgesamt

284.461 €

Gebäudewerte insgesamt **284.461 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

284.461 € x 10% = 28.446 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen **312.907 €**

Bodenwert **104.000 €**

Vorläufiger Sachwert **416.907 €**

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 0,75

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **312.681 €**

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!

-120.000 €

192.681 €

Sachwert rd. **193.000 €**

8. Verkehrswert

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

Ein Vergleichsverfahren 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 ermittelt mit rd. 193.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "An den Herkensteinen 3, 49545 Tecklenburg" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 ermittelt mit

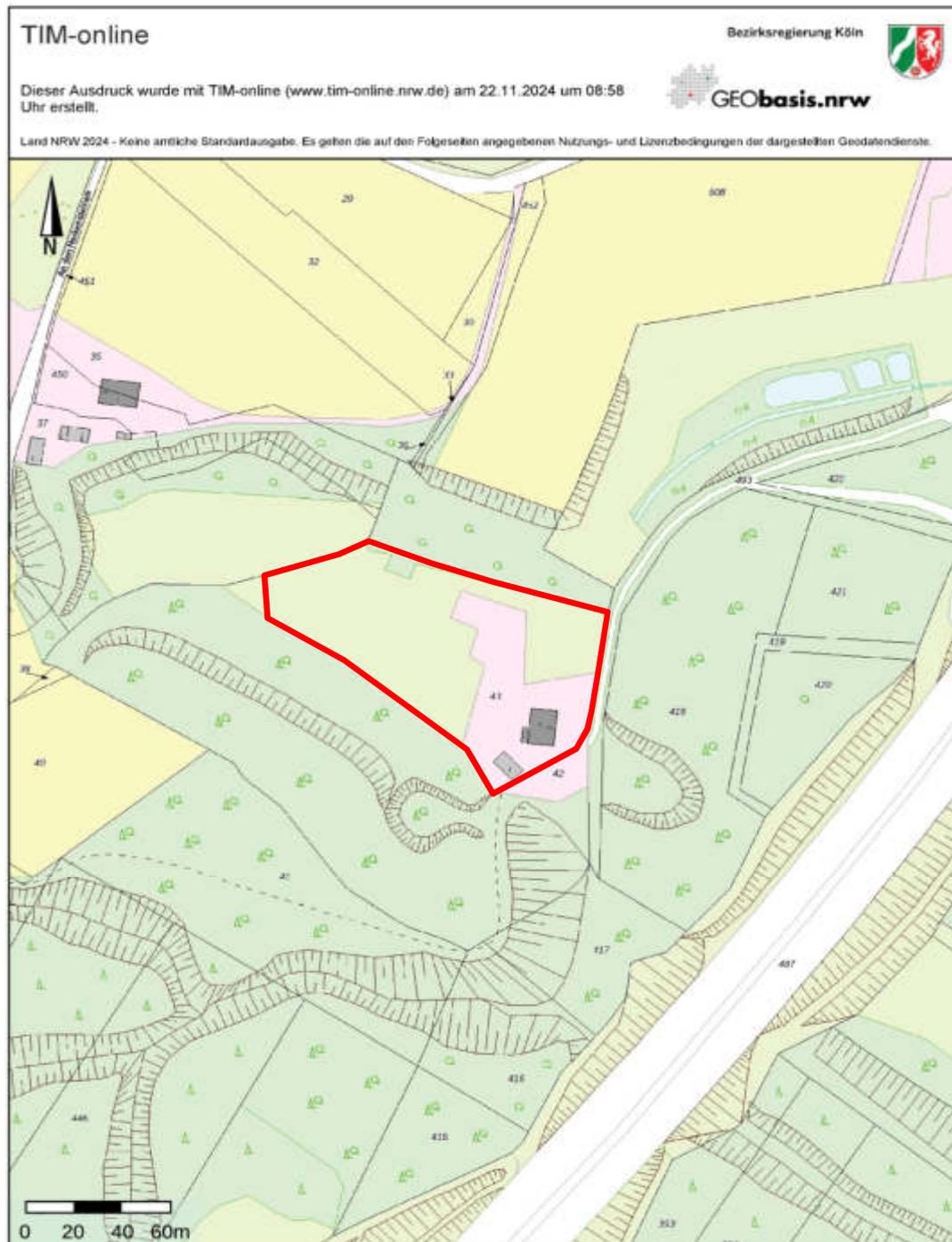
195.000,00 EURO

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

Münster, 24.01.2025 **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: Lageplan
Ohne Maßstab

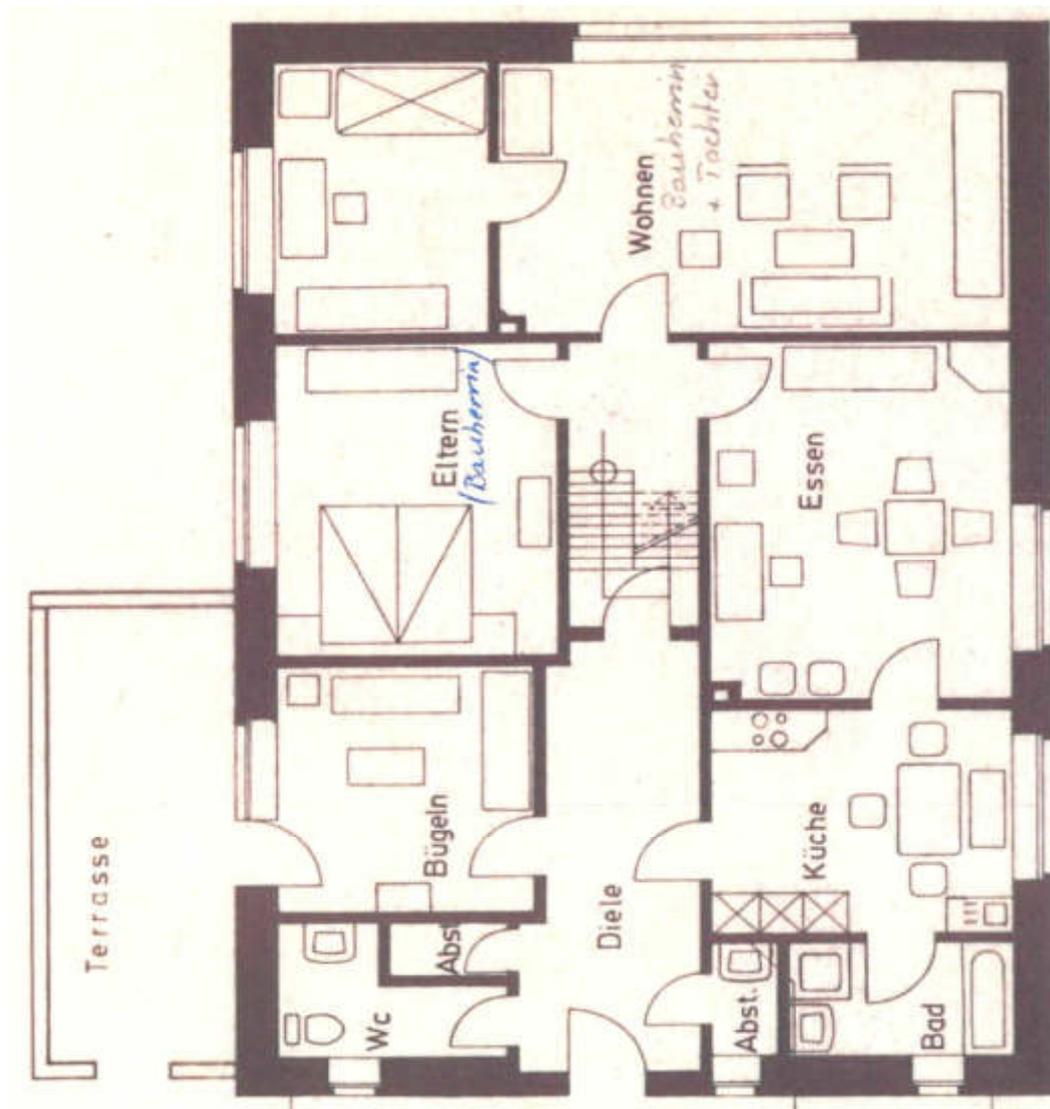


Bewertungsobjekt
An den Herkensteinen 3
49545 Tecklenburg

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

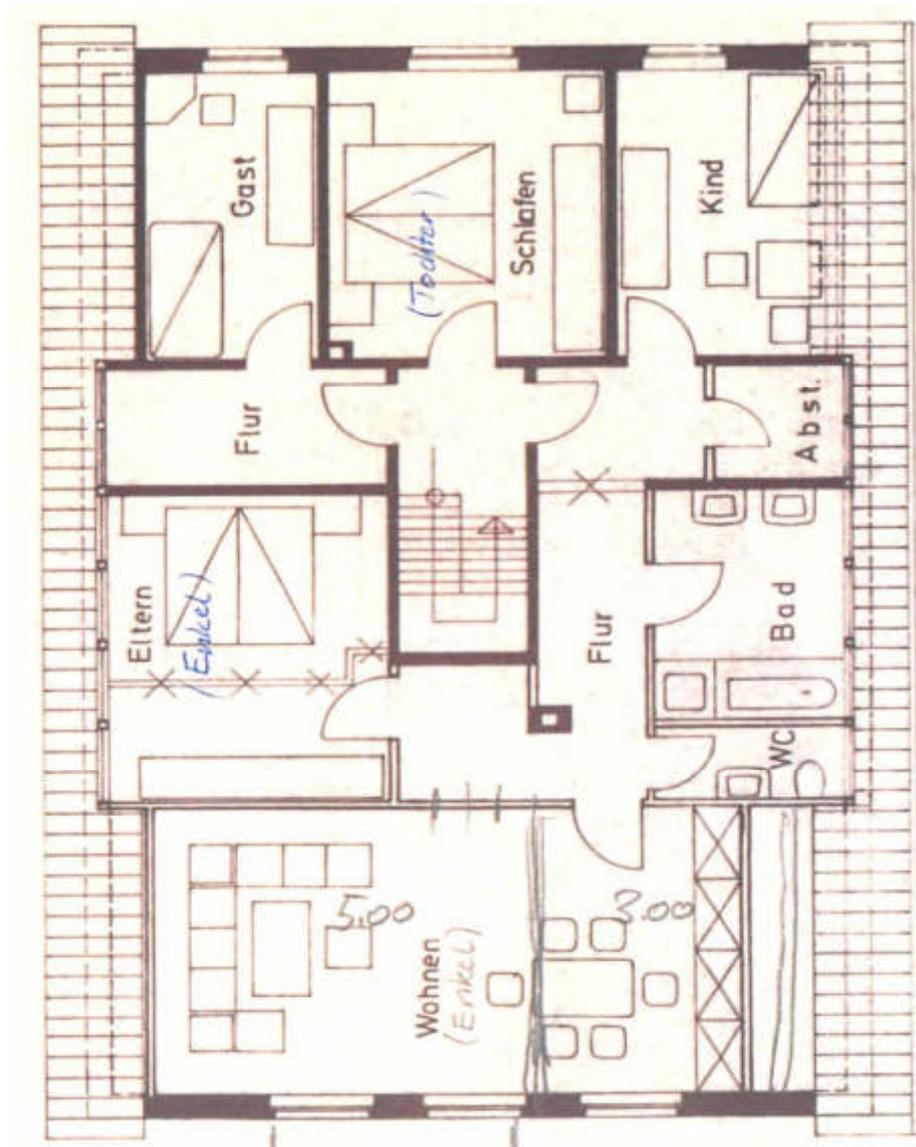


**Bewertungsobjekt
An den Herkensteinen 3
49545 Tecklenburg**

Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

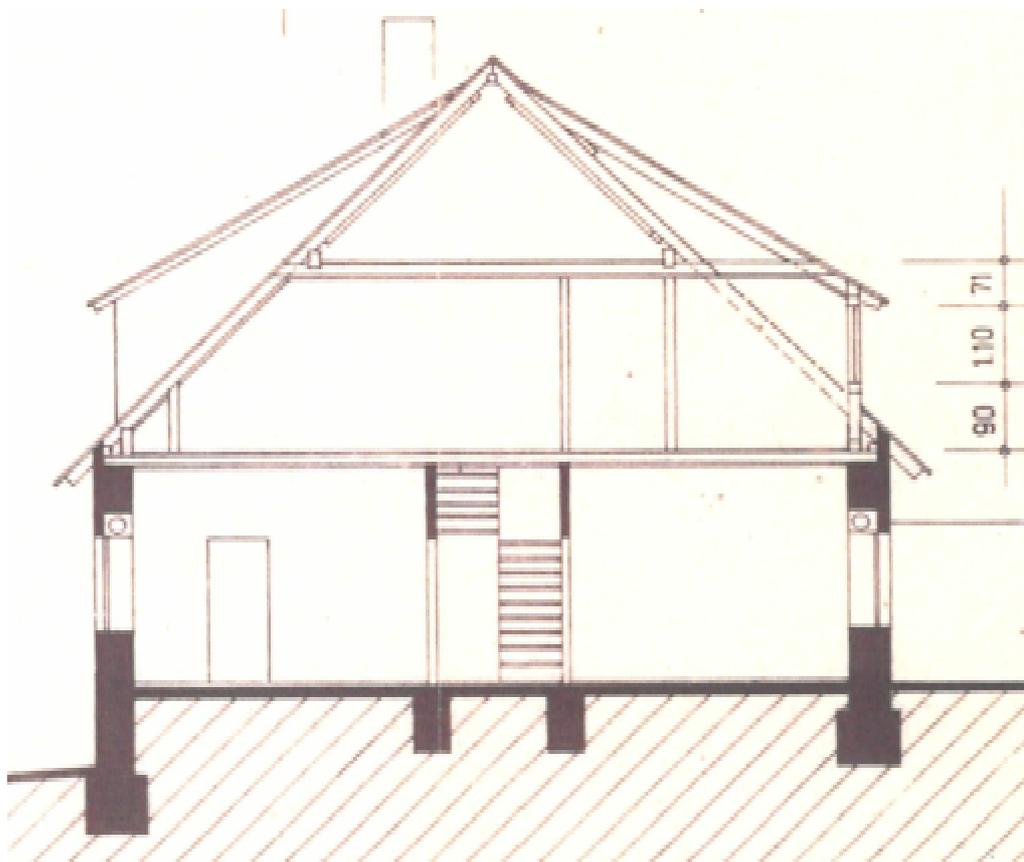


**Bewertungsobjekt
An den Herkensteinen 3
49545 Tecklenburg**

Anlage 4: Schnitt

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 5: 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	(m²)
Wohnhaus			
KG	10,310 x 6,930 4,930 x 1,000	=	76,38
EG	15,690 x 10,990	=	172,43
DG	15,690 x 10,990	=	<u>172,43</u>
Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.			421,24

Anlage 6: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die Raumgrößen wurden technischen Berechnungen aus den Bauakten entnommen und stichprobenartig überprüft. Sie sind insofern auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, 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
<i>Erdgeschoss</i>	
Diele	12,18
Abstellraum	1,31
WC-Raum	4,37
Bügelzimmer	11,97
Eltern	16,32
Arbeitsraum	11,08
Wohnraum	26,02
Treppenflur	5,03
Essraum	20,75
Küche	13,02
Bad	4,71
Abstellraum	1,47
Überdachte Terrasse (zu 1/4) ca.	<u>7,00</u>
Erdgeschoss (m²) ca.	135,23

Dachgeschoss

Treppenflur	2,90
Flur	6,11
Gästezimmer	7,31
Eltern	14,72
Kind	9,25
Flur	12,16
Abstellraum	2,85
Bad	8,18
WC-Raum	2,49
Wohnraum	30,94
Eltern	<u>16,99</u>
Dachgeschoss (m ²) ca.	113,90
Wohnfläche gesamt m² ca.	249,13

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 - 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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

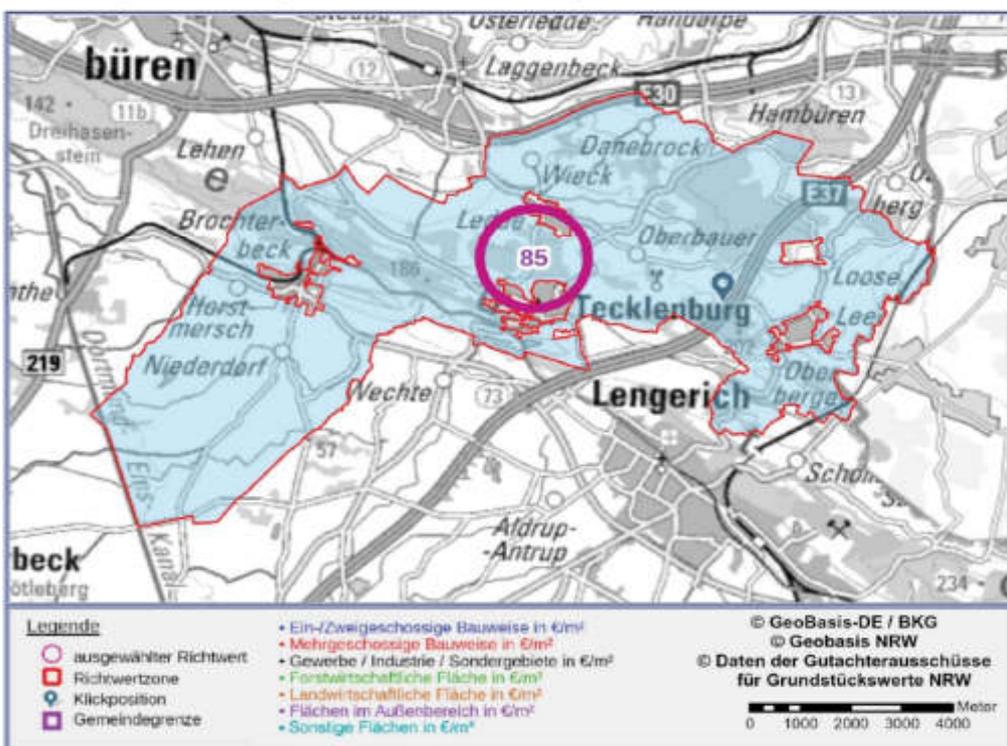


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone.

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Tecklenburg
Postleitzahl	49545
Gemarkungsname	Tecklenburg
Ortsteil	Tecklenburg
Bodenrichtwertnummer	24022
Bodenrichtwert	85 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	105 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone TE 501

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 - Grünland

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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

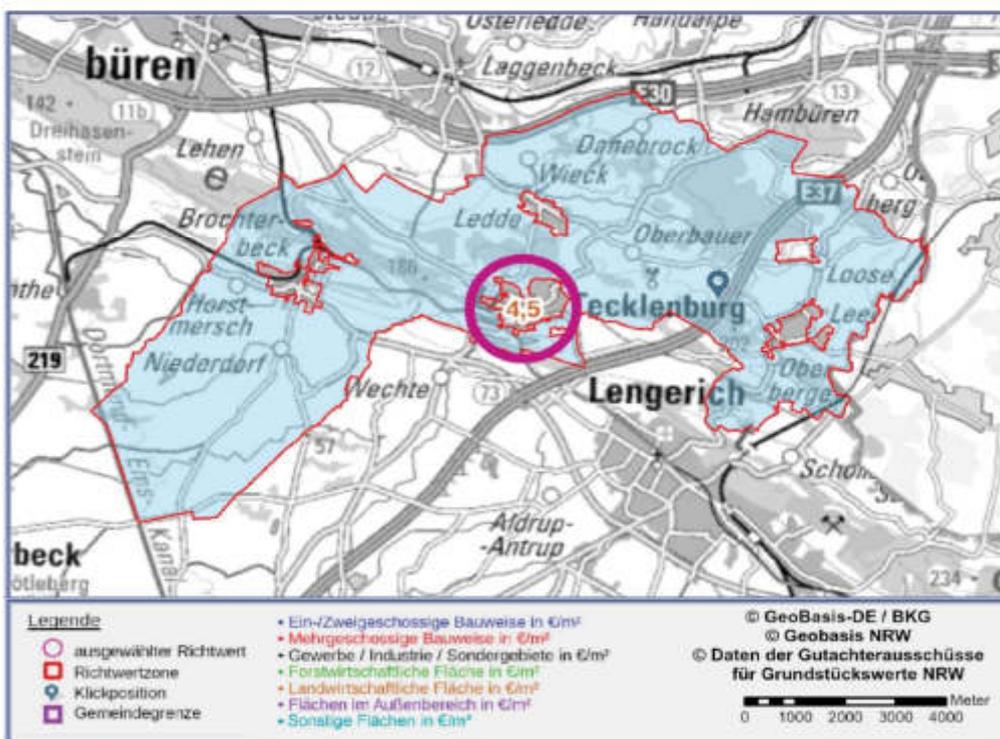


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Tecklenburg
Postleitzahl	49545
Gemarkungsname	Tecklenburg
Ortsteil	Tecklenburg
Bodenrichtwertnummer	25044
Bodenrichtwert	4,5 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	35
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	3,5 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone TE 503

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Wohnhaus von Nordosten



Wohnhaus von Südosten



Anlage 9: Fotos

Wohnhaus von Südwesten



Wohnhaus von Nordwesten



Anlage 9: Fotos

Erdgeschoss: Diele



Erdgeschoss: Wohnraum



Anlage 9: Fotos

Erdgeschoss: Raum



Erdgeschoss: Schlafrum



Anlage 9: Fotos

Erdgeschoss: Bad 1



Erdgeschoss: Bad 2



Anlage 9: Fotos

Erdgeschoss: Schlafraum mit Feuchtigkeitsschäden an der Decke (z.B. Schimmel)



Erdgeschoss: Treppe zum Dachgeschoss



Anlage 9: Fotos

Dachgeschoss: Raum



Dachgeschoss: Raum



Anlage 8: Fotos

Dachgeschoss: Raum



Dachgeschoss: Raum



Anlage 8: Fotos

Dachgeschoss: Bad



Dachgeschoss: WC-Raum

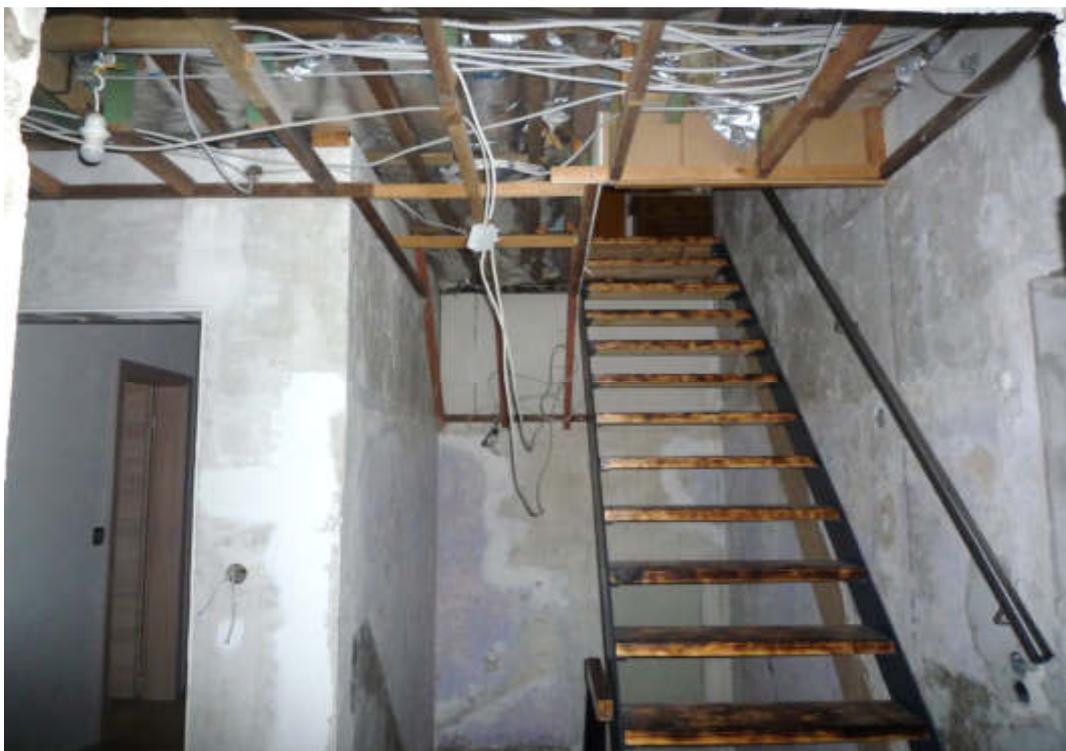


Anlage 8: Fotos

Dachgeschoss: Raum mit Nässe auf dem Fußboden und an der Wand



Dachgeschoss: Treppe zum Spitzboden



Anlage 9: Fotos

Spitzboden: Bodenraum



Spitzboden: Feuchtigkeitsschäden aufgrund offenem Dachdurchbruch



Anlage 8: Fotos

Teilkellergeschoss: Raum



Teilkellergeschoss: Heizungsraum



Anlage 8: Fotos

Garagengebäude von Nordosten



Garagengebäude von Südosten



Anlage 8: Fotos

Hinterer Grundstücksbereich mit Blick in Richtung Osten



Hinterer Grundstücksbereich mit Blick in Richtung Westen

