

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25007-AGT

Grundbuch	<u>Lengerich Blatt 1526</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Lengerich, Flur 106, Flurstück 156, Hof- und Gebäudefläche, Bodelschwinghstraße 86, Größe 391 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 115/24
Objekt- beschreibung	Grundstück (391 m²), bebaut mit Doppelhaushälfte (Baujahr 1965, massive Bauweise, 2-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ca. 144 m² Wohnfläche) und Garage (Baujahr 1965, massive Bauweise) Eine Besichtigung wurde nur von außen durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	EURO 205.000,00

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 Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten 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. 25007-AGT

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Doppelhaushälfte mit Garage**
Bodelschwinghstraße 86, 49525 Lengerich

Grundbuch von Lengerich Blatt 1526
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Lengerich, Flur 106, Flurstück 156, Hof- und
Gebäudefläche, Bodelschwinghstraße 86, Größe 391 m²

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

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Tecklenburg, Aktenzeichen 006 K 115/24

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 27.03.2025
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

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 17 Seiten zzgl. 12 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

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

	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
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Doppelhaushälfte	8
4.2 Garage	9
4.3 Außenanlagen	9
4.4 Bauzustand	9
4.5 Restnutzungsdauer	10
4.6 Zubehör	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Nutzung der Zuwegung über ein angrenzendes Flurstück	14
8. Sachwert	15
9. Verkehrswert	17
Anlage 1: Lageplan	18
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	19
Anlage 3: Grundriss Obergeschoss	20
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	21
Anlage 5: Schnitt	22
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	23
Anlage 7: Wohnfläche	24
Anlage 8: Auskunft Altlasten	26
Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	27
Anlage 10: Fotos	28

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

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 - WoFlV -

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 27.03.2025 in der Zeit von 13.30 - 13.50 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen war keine weitere Person erschienen. Die Besichtigung konnte daher nur von außen durchgeführt werden.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

Im Einladungsschreiben zum Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern dem Eigentümer zum Nachteil gereichen könnte, da die nicht besichtigten Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Falle als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Lengerich Blatt 1526

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Lengerich, Flur 106, Flurstück 156, Hof- und Gebäudefläche, Bodelschwinghstr. 86, Größe 391 m ²
---------------------	--

Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
------------------------	--

Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der im Grundbuch von Lengerich Blatt 625 eingetragenen Parzelle Lengerich Flur 106 Nr. 137. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. März 1964 im gleichen Range mit der Post Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 4. August 1964.
---------------------------------------	--

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit (Recht auf Verlegung und Unterhaltung von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Lengerich Blatt 625 eingetragenen Parzelle Lengerich Flur 106 Nr. 137. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. März 1964 im gleichen Range mit der Post Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 4. August 1964.

Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 K 115/24). Eingetragen am 02.12.2024.

Hinweis

Die o.g. Wege-/Leitungsrechte zu Gunsten des benachbarten Doppelhaushälftengrundstücks (Flurstück 137) zu Lasten des Bewertungsgrundstücks werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
----------------------------------	--

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Stadt Lengerich, ca. 22.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im südwestlichen Randbereich von Lengerich, ca. 0,8 km Luftlinie vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld wird geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser; Landwirtschafts- und Waldflächen schließen sich in geringer Entfernung an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,6 km bis Bushaltestelle ca. 4 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 15 km bis Autobahnkreuz A1/A30
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Straßenverkehrsgeräusche
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Süd-West-Grundstück.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt ist indirekt über die Bodelschwinghstraße (Tempo 50-Straße, geringes bis mittleres Verkehrsaufkommen) erschlossen. Die Erschließung zum Wohnhausgrundstück erfolgt über einen Privatweg auf Flurstück 258 (s. Anl. 1). Für das hier zu bewertende Grundstück ist kein dingliches Recht eingetragen diesen Privatweg zu nutzen. Sonstige Regelungen bezüglich dieser Nutzung sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Da das Bewertungsgrundstück ohne die vorhandene Zuwegung über das benachbarte Flurstück 258 nicht zugänglich ist und ein gesetzliches Notwegerecht besteht, ist ein diesbezüglicher Einfluss bei der vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen. Bei der Größe der betroffenen Wegefläche wird ein Grundstückstreifen entlang der Grenze mit einer Breite von 3 m angenommen.
--------------------------	--

Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Lengerich stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden (siehe Anlage 8). In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 6 "Kurze Straße": Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 1.0; offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Satteldach 30°; Baugrenzen vorhanden; Schutzzone für weitere Festsetzungen
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

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 Doppelhaushälfte

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss; unterkellert
Wohneinheiten	1
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude ist nach äußerem Eindruck bereits seit längerer Zeit ungenutzt.
Baujahr	1965
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Außenwände des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk, Putz
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Betondecken



Geschosshöhen	KG: ca. 2,385 m; EG: ca. 2,885 m; OG: ca. 2,885 m
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Holztürelement
Besondere Bauteile	Eingangsvordach, Balkon
Energieausweis	Nicht vorliegend
Ausstattungsstandard	Einfach bis mittel, als Annahme!

4.2 Garage

Garage; unterkellert; massive Bauweise; Baujahr 1965, Putzfassaden; Betondecke; Flachdach mit Abklebung; Blechschwingtor; Kelleraußentreppe

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; gärtnerische Anlagen; Ver- u. Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand

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

Es liegt nach äußerem Eindruck deutlicher Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf vor: z.B. Eingangsvordach mit Abplatzungen und Rissen; Haustür und Fassaden teils mit Rankpflanzen überwuchert; Holzbauteile am Dachrand überarbeitungsbedürftig; an der Garage sind im Bereich der Torleibungen Wandbereiche herausgebrochen und daneben sind Wandrisse vorhanden; Pflasterbelag vor den Gebäuden teils abgesackt; etc.

Sonstiges

Auf dem Grundstück befinden sich diverse Gegenstände/Materialien (z.B. alte Möbel, 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 Wohnhauses wird nach äußerem Eindruck unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands geschätzt mit 20 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 60 Jahre).

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 Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 9):

Bodenrichtwert beitragsfrei **220,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			220,00 €/m²
Stichtag	01.01.2025	27.03.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	II	
Bauweise		offen	
Fläche (m ²)		391	
Tiefe (m)	30	32	
Lagequalität	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			220,00 €/m²



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

$$391 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 220 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 86.020 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 86.000 €

7. Nutzung der Zuwegung über ein angrenzendes Flurstück

Das Wertermittlungsobjekt ist über das angrenzende Flurstück 258 erschlossen (vgl. Pkt. 3.3).

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass für den Erhalt eines ordnungsgemäßen Zustandes des Weges nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB eine Kostenbeteiligung gefordert werden kann, die sich ermittelt unter Berücksichtigung von Größe (ca. 80 m²) und anteiliger Mitbenutzung (ca. 1/4) bei ewiger Kapitalisierung (Basis objekttypischer Liegenschaftszinssatz).

$$80 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 2,00 \quad \text{€/m}^2 \quad \times \quad 1 / 4 \quad \times \quad (1/2,0 \%) = 2.000,00 \text{ €}$$

Kostenbeteiligung Nutzung Privatweg rd.	2.000,00 €
--	-------------------

8. 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		363,10 m ²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		130,80
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		580,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.070,01 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		388.526 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		10.000 €
Gebäudeherstellungskosten		398.526 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		60 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		20 J.
· Wertminderung		-75,00 %
· Betrag		-298.895 €
Zeitwert		
· Gebäude		99.632 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		99.632 €

Zeitwert Garage

10.000 €

Gebäudewerte insgesamt

109.632 €

Gebäudewerte insgesamt **109.632 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

109.632 € x 7% = **7.674 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **117.306 €**

Bodenwert **86.000 €**

Vorläufiger Sachwert **203.306 €**

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 **1,12**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **227.702 €**

Abschlag für Nutzung Privatweg **-2.000 €**

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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!

-20.000 €

205.702 €

Sachwert rd. **206.000 €**



9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut ist.

Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkt 8).

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

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd.

206.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Bodelschwinghstraße 86, 49525 Lengerich" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 27.03.2025 ermittelt mit

205.000,00 EURO

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

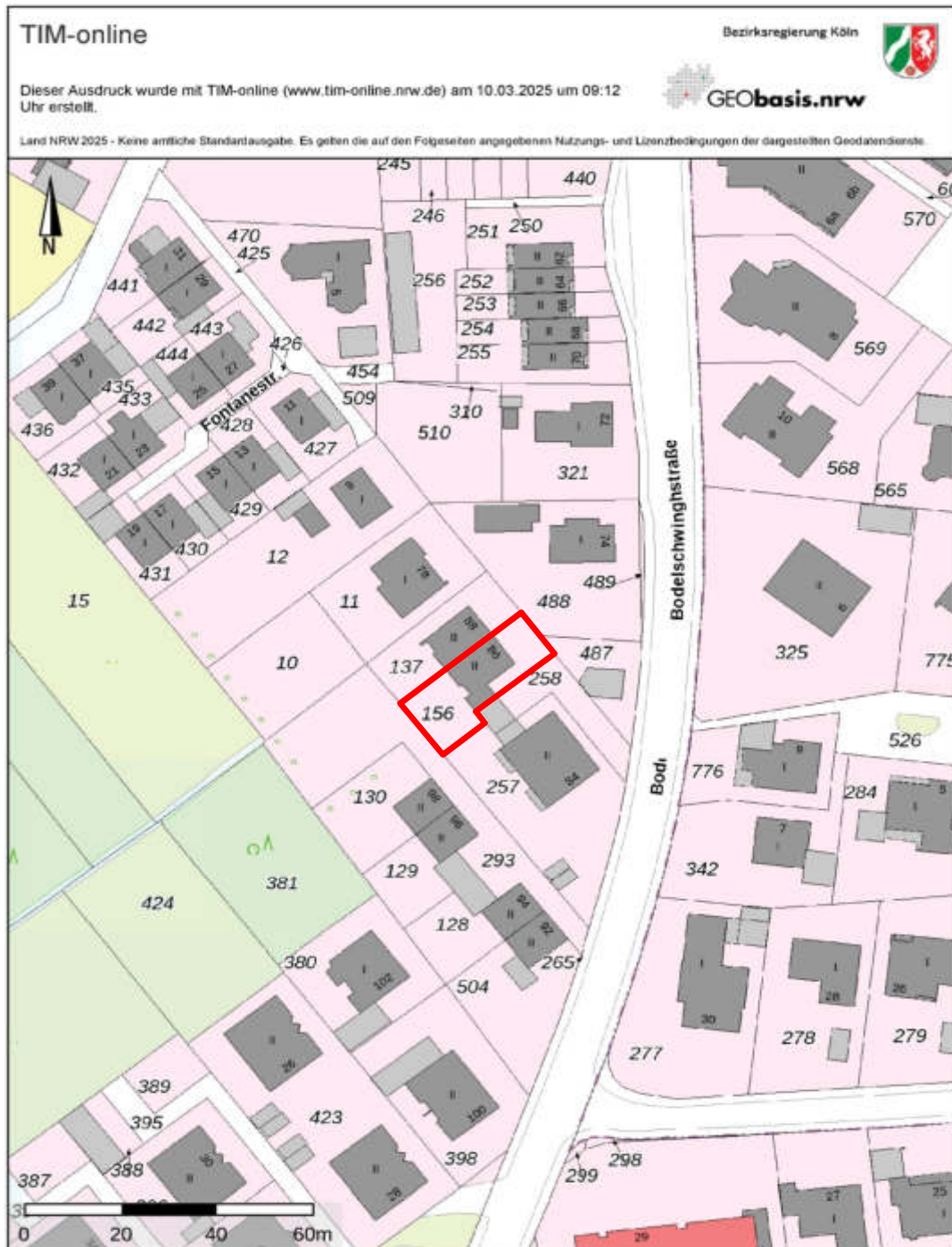
Münster, 29.04.2025

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

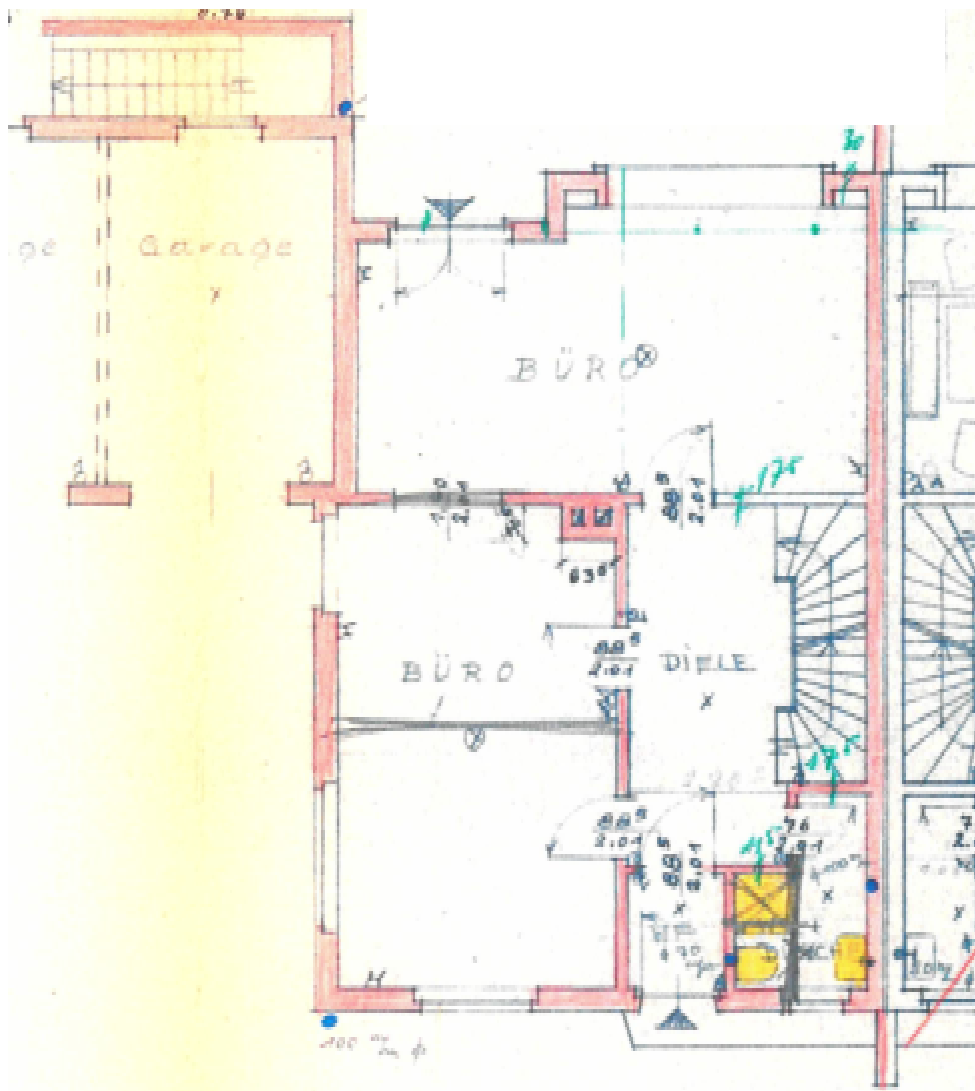


Bewertungsobjekt
Bodelschwinghstraße 86
49525 Lengerich

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

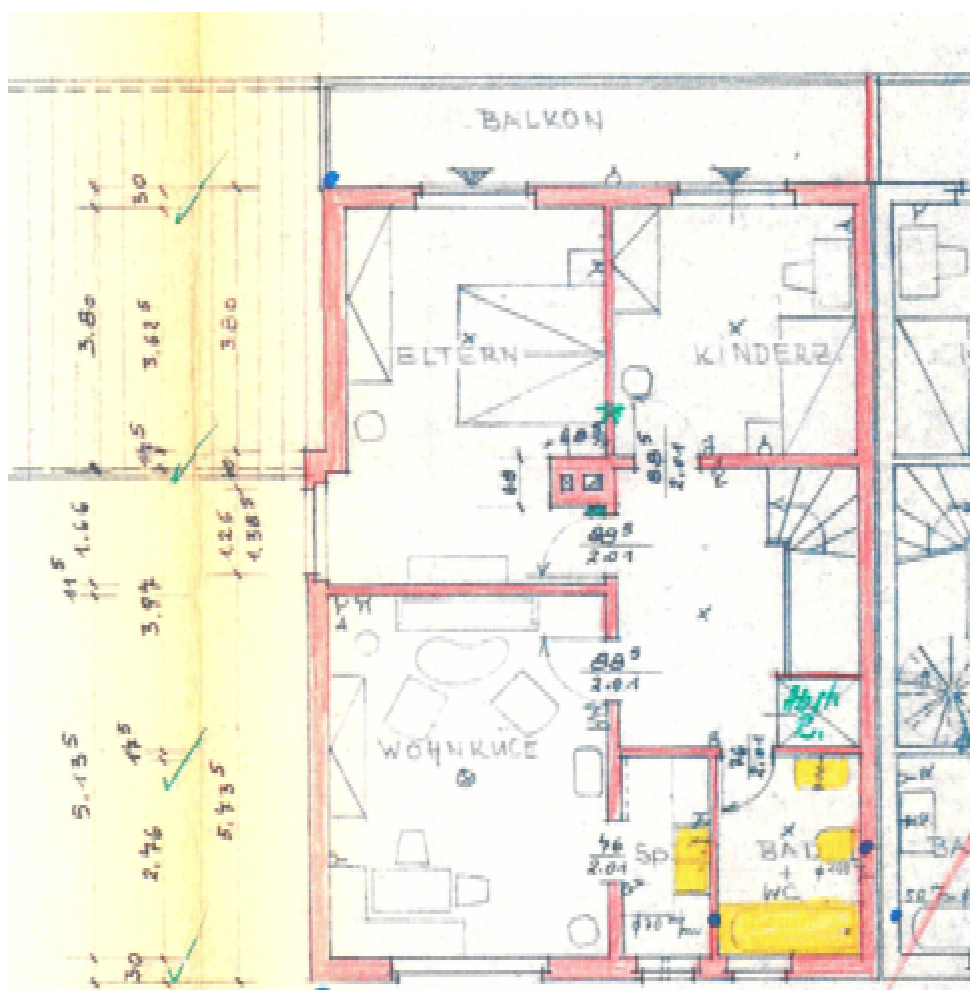
Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Bewertungsobjekt
Bodelschwinghstraße 86
49525 Lengerich

Anlage 3: Grundriss Obergeschoss

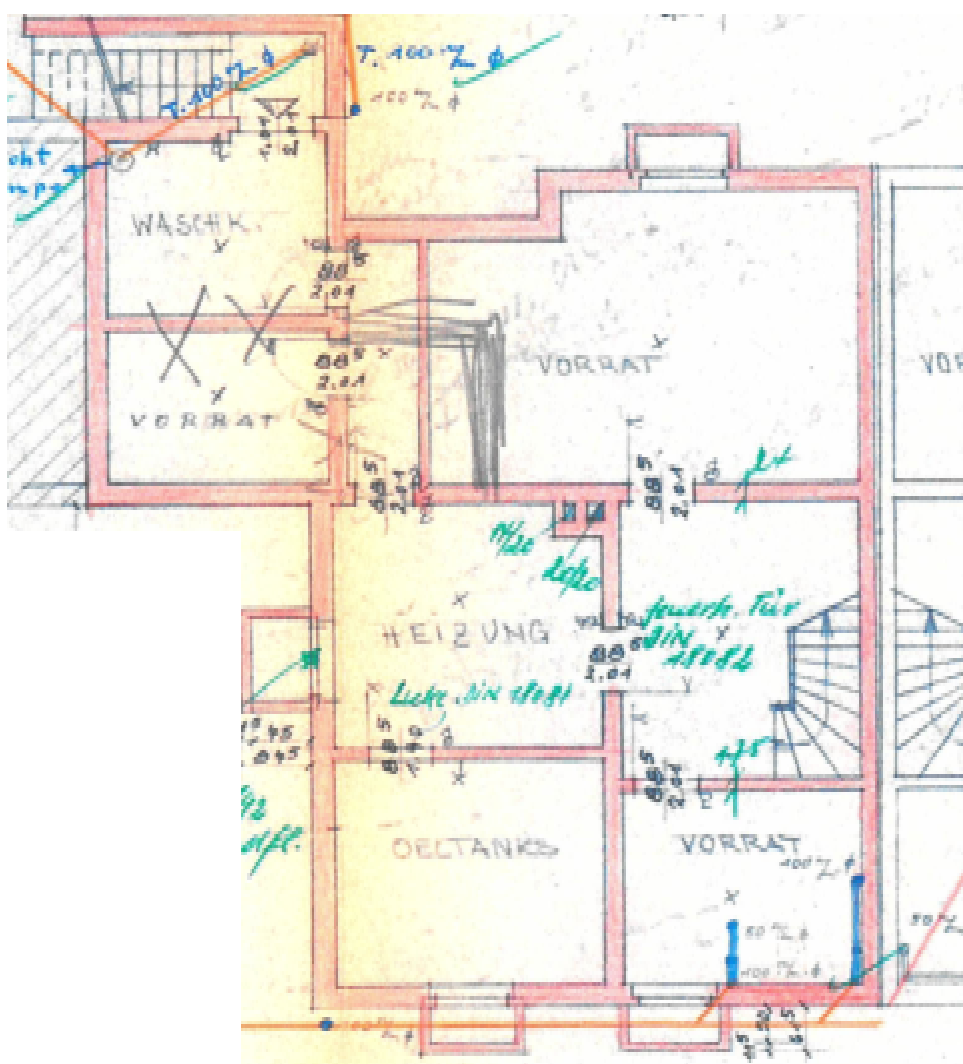
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Bodelschwinghstraße 86
49525 Lengerich**

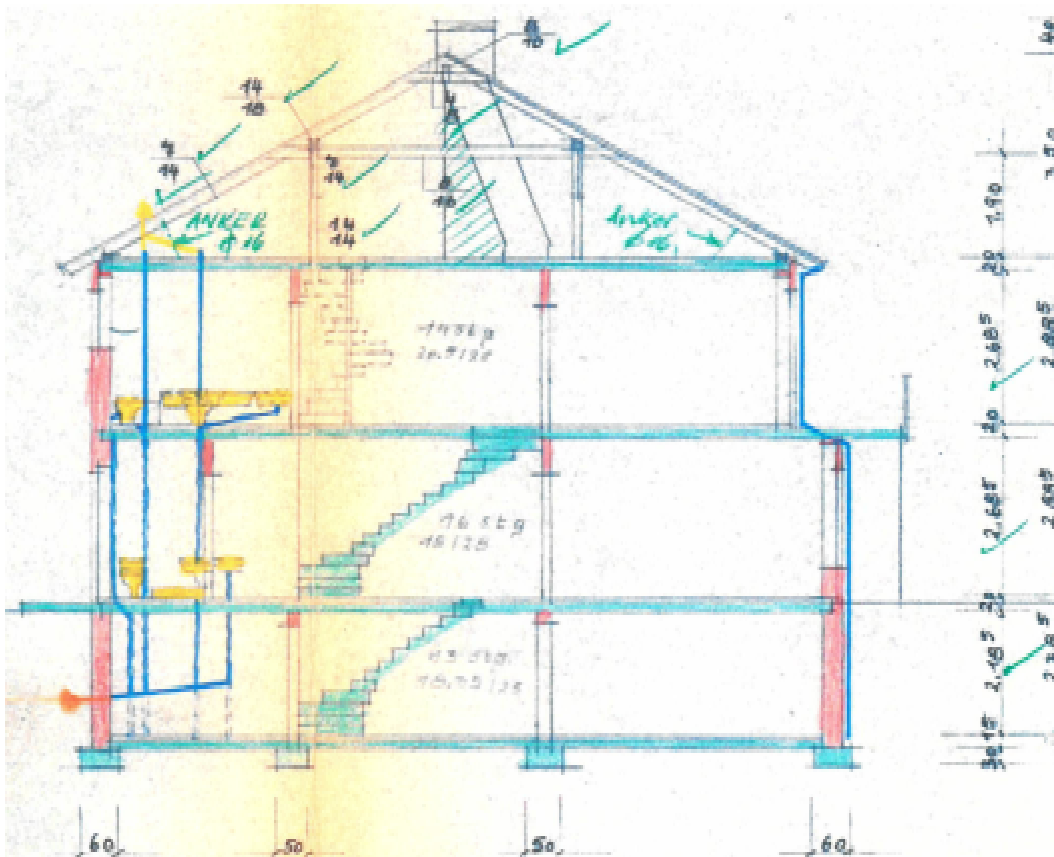
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab



Anlage 5: Schnitt

Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Bodelschwinghstraße 86
49525 Lengerich**

Anlage 6: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

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

Brutto-Grundfläche		Bereich a/ b (m²)
Wohnhaus		
KG	$7,930 \times 12,020$ $-3,010 \times 0,710$ $-0,300 \times 3,800$	= 92,04
EG	$7,930 \times 12,020$ $-0,300 \times 4,510$	= 93,97
OG	$7,930 \times 11,310$ $-0,300 \times 3,800$	= 88,55
DG	$7,930 \times 11,310$ $-0,300 \times 3,800$	= <u>88,55</u>
Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.		363,10

Anlage 7: 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 amtlichen 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>	
Windfang	2,19
Diele	11,00
Bad	4,00
Büro	25,72
Büro	27,76
Überdeckte Terrasse	<u>1,95</u>
Erdgeschoss (m ²) ca.	72,62



Obergeschoss

Flur	9,46
Bad	5,38
Spülküche	3,36
Wohnküche	19,35
Eltern	19,25
Kind	11,69
balkon	<u>3,09</u>
Obergeschoss (m²) ca.	71,58
Wohnfläche gesamt m² ca.	144,21

Anlage 8: Auskunft Altlasten

Kreis Steinfurt | Tecklenburger Str. 10 | 48565 Steinfurt

06 3036 8312 05 F000 2387

DV 01.25 0,35 Deutsche Post

*K400056736*00508*

Gnewuch + Janning
Merschkamp 49
48155 Münster



Kreis Steinfurt | Der Landrat
Tecklenburger Str. 10
48565 Steinfurt
Tel. 02551 69-0

www.kreis-steinfurt.de

Umweltamt
Frau Veltmann

Raum A 537
Tel. 0 25 51 69-1490

altlastenauskunfte@kreis-steinfurt.de

Mein Zeichen 67/1.4-Altlasten
13.01.2025

Auskunft aus dem Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Grundstück: Gemarkung Lengerich, Flur 106, Flurstück 156 (Bodelschwinghstr. 86)

Eigentümer:

Guten Tag,

Das o. g. Flurstück 156 ist **nicht** im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen oder dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Steinfurt erfasst.

Gemäß vorliegenden Akten ist auf dem Grundstück für eine Doppelhaushälfte ein unterirdischer Öltank (10 m³, Bj. 1964) mit unterirdischen Leitungen verbaut. Prüfberichte liegen erst ab dem Jahr 1999 vor. Seitdem wurden nur geringe Mängel festgestellt. Spätestens Anfang der 2000er Jahre wurde ein Leckanzeigergerät installiert, eine zweite Wandung in den Tank eingezogen sowie die Leitungen mit einem Schutzrohr umgeben. Der Zeitraum von 1964 bis 1999 kann nicht beurteilt werden. Auf Grund der Häufigkeit dieser Tankanlagen sowie tendenziell geringer Umweltgefahr wird die Fläche nicht in das Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreis Steinfurt aufgenommen. Bodenverunreinigungen mit Heizöl (Mineralölkohlenwasserstoffen – MKW) können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für Rückfragen steht Ihnen auch der zuständige Ingenieur des Umweltamtes, Herr M.Sc. Bocker (Tel.: 02551/69-1469), gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Veltmann
Veltmann

Gesetzliche Grundlagen

- § 10 Absatz 3 des Landesbodengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Umweltinformationsgesetz Nordrhein-Westfalen (UIG NRW) vom 29.03.2007 (GV NRW S. 142 / SGV NRW 2129) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 (GV NRW S. 524 / SGV NRW 2011) i. V. m. Tarifstelle 8.2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVVerwGebO NRW) vom 03.07.2001 in der zur Zeit geltenden Fassung

KreisSparkasse Steinfurt | IBAN
DE 05 4026 1060 0000 0000 31
BIC: WELADED33ST

VR-Bank Kreis Steinfurt eG | IBAN
DE 74 4030 1906 4040 0600 00
BIC: GENODEM33HS

Steuernummer
311 / 5873 / 0032 FA ST

USt-IdNummer
DE 124 376 892

Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025

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 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Bodelschwinghstr. 86.

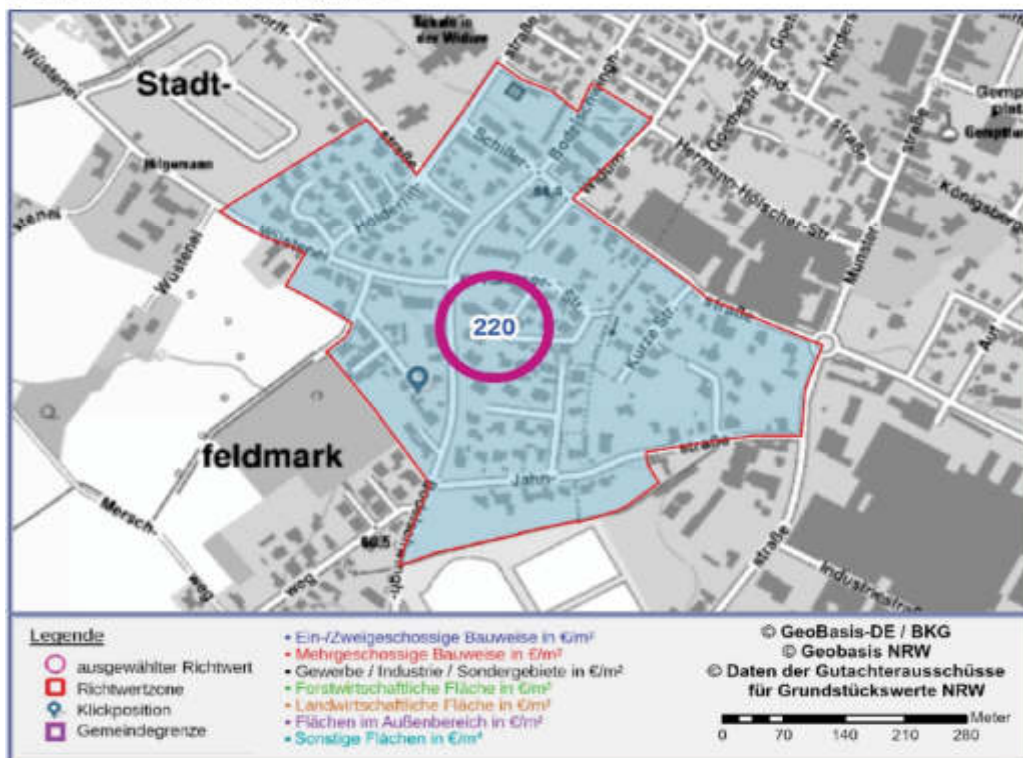


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lengerich
Postleitzahl	49525
Gemarkungsname	Lengerich
Ortsteil	Lengerich
Bodenrichtwertnummer	10031
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone LR 44

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 10: Fotos

Ansicht von Südosten



Ansicht von Südosten



Anlage 10: Fotos

Garage



Privatweg von der Straße zum Bewertungsobjekt

