

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: info@p-roos.de

GUTACHTEN
2025-362
Geschäftsnummer: 006 K 3/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB der mit einem Reihennittelhaus sowie
Garage auf Garagenhof bebauten Grundstücke „Bachstraße 22 “ in 49504 Lotte



Zum Wertermittlungstichtag 21.07.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert Flurstück 303 (Hausgrundstück)

mit

380.000,00 €

(in Worten: Dreihundertachtzigtausend Euro)

und

Verkehrswert / Marktwert Flurstück 366 (Garagengrundstück)

mit

2.500,00 €

(in Worten: Zweitausendfünfhundert Euro)

ermittelt.

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.

Dieses Gutachten enthält 51 Seiten + 8 Seiten Anhang. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis	3
2.	Übersicht	4
2.1.	Flurstück 303 (Hausgrundstück)	4
2.2.	Übersicht Flurstück 366 (Garagengrundstück)	5
3.	Allgemeine Angaben	6
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.2.	Angaben zum Auftraggeber	7
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
4.	Grundstücksbeschreibung	10
4.1.	Makrolage	10
4.2.	Mikrolage	12
4.3.	Topographie	14
4.4.	Erschließung	14
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	15
5.	Gebäudebeschreibung	17
5.1.	Reihenmittelhaus	17
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	17
5.1.1.1.	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/ wertrelevantes Baujahr	17
5.1.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	19
5.1.3.	Gebäudekonstruktion	23
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
5.1.5.	Außenanlagen	23
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand	24
5.1.7.	Gebäudezustand	24
5.1.8.	Bauzahlen	25
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	25
5.1.8.2.	Wohnflächenberechnung	26
5.2.	Garage (Stahlblech)	27
6.	Beurteilung und Analyse	28
7.	Verkehrswertermittlung	28
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	29
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV	29
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV	29
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	29
7.2.	Bodenwertermittlung	30
7.2.1.	Methodik	30
7.2.2.	Bodenwertberechnung	31
7.2.2.1.	Flurstück 303 (Hausgrundstück)	32
7.2.2.2.	Flurstück 366 (Garagengrundstück)	33
7.3.	Sachwertermittlung	34
7.3.1.	Methodik	34
7.3.2.	Sachwertberechnung	37
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil - Reihenmittelhaus	37
7.3.2.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes	40
7.3.2.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	40
7.3.2.4.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	42
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	44
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung	44
7.4.1.	Methodik	44

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

7.4.2.	Vergleichswertberechnung	45
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	48
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	49
8.1.	Flurstück 303 (Hausgrundstück).....	49
8.2.	Verkehrs-/ Marktwert Flurstück 366 (Garagengrundstück).....	49
9.	Verzeichnis der Anlagen	51

1. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Berechnungsverordnung
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ff.	fortfolgende
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

2. Übersicht

2.1. Flurstück 303 (Hausgrundstück)

Objektart:	Reihenmittelhaus
Grundstücksgröße Flurstück 303:	389 m ² (Hausgrundstück)
Wohnfläche:	
Erdgeschoss:	ca. 100 m ²
Dachgeschoss:	ca. 79 m ²
Wohnfläche, gesamt:	ca. 179 m ²
Wertermittlungsstichtag:	21.07.2025
Qualitätstichtag:	21.07.2025
Ortsbesichtigung:	21.07.2025
<u>Wohnhaus:</u>	
Baujahr:	ca. 1974, laufende Modernisierungen in unterschiedlichen Baujahren, Fenster im EG: ca. 2017 sowie Ausbau des restlichen Bodenraums im Dachgeschoss, Dachsanierung und neue Fenster im DG: ca. 2019 wertrelevantes Baujahr: 1987
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	42 Jahre
Bodenwert:	93.000,00 €
Sachwert:	380.000,00 €
Vergleichswert:	348.000,00 €
Verkehrswert:	380.000,00 €
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche:	2.123,00 €/m ²
Wohnflächenwert (ohne Berücksich- tigung der besonderen objektspezi- fischen Grundstücksmerkmale) €/m ² Wohnfläche	2.045,00 €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Lotte Blatt 152A	Lfd.-Nr. 4: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis von Lotte, Blatt-Nr. 76 02:	Lfd.-Nr. 1: Bauliche Schallschutzvorrichtungen sind vorzusehen. Lfd.-Nr. 2: Fortschreibung

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

2.2. Übersicht Flurstück 366 (Garagengrundstück)

Objektart:	Garage auf Garagenhof
Grundstücksgröße Flurstück 366:	15 m ² (Garage)
Wertermittlungsstichtag:	21.07.2025
Qualitätsstichtag:	21.07.2025
Ortsbesichtigung:	21.07.2025
<u>Garage (Stahlblech):</u>	
Baujahr:	ca. 1974
Bodenwert:	2.500,00 € (inkl. Stahlblechgarage)
Verkehrswert:	2.500,00 €
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Lotte Blatt 152A	Lfd.-Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis von Lotte, Blatt-Nr. 76 02:	Lfd.-Nr. 1: Bauliche Schallschutzvorrichtungen sind vorzusehen. Lfd.-Nr. 2: Fortschreibung

Wertermittlungsobjekt: Reihemittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte	Reihemittelhaus und Garage auf Garagenhof
Grundbuch	Grundbuch von Lotte Blatt 152A (Grundbuchausdruck vom 14.05.2025)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Lotte, Flur 21, Flurstück 303, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Bachstraße 22, Größe: 389 m ² (Hausgrundstück) Gemarkung Lotte, Flur 21, Flurstück 366, Gebäude- und Freifläche, Bachstraße, Größe: 15 m ² (Garagengrundstück)

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



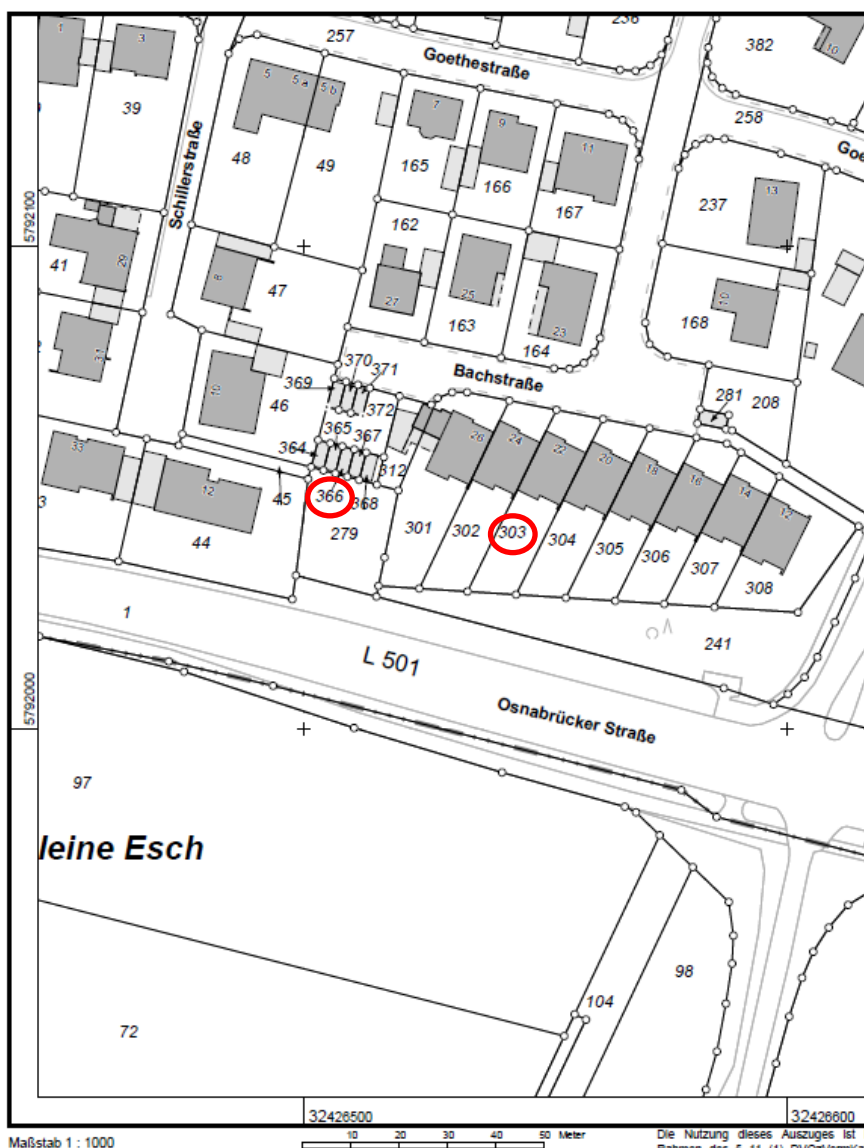
Kreis Steinfurt
Katasteramt

Flurstück: 303 u.a.
Flur: 21
Gemarkung: Lotte
Bachstr. 22, Lotte

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 20.05.2025



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Tecklenburg Gerichtsweg 1 49545 Tecklenburg Zuständige Rechtspflegerin: Frau Feldmeier
Auftrag vom	14.05.2025

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 14.05.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftszeichen 006 K 3/25, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag	21.07.2025 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
Qualitätsstichtag	21.07.2025 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss	21.07.2025 19.09.2025
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.
Wertdefinition	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

§ 74a Abs. 5 ZVG

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20.05.2025
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
 - Troff, Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. neubearbeitete und erweiterte Auflage 2022, mg° fachverlage
- Fotos
- Grundbuch (Ausdruck vom 14.05.2025)
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld
- Örtliche Feststellung am 21.07.2025
- Wohnflächenberechnung nach II.BV

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswert/ Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017

- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 14.05.2025 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a. welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind (Das Gericht benötigt aber trotzdem eine getrennte Bewertung der Einzelgrundstücke.),
- b. über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c. ob Mieter und Pächter vorhanden sind (genaue Bezeichnung derselben sowie des Miet- bzw. Pachtobjekts),
- d. ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- e. ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen sowie sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),
- f. ob Verdacht auf Altlasten, Hausschwamm oder Vergleichbares besteht,
- g. ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen, Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorliegen,
- h. ob eine Zuwegung oder Beeinträchtigung Dritter vorhanden ist,
- i. besteht eine Wohnungsbindung (ob – und evtl. wie lange – die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen)?

Diese Zusatzangaben werden zum Teil im Gutachten beantwortet bzw. aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

4. Grundstücksbeschreibung

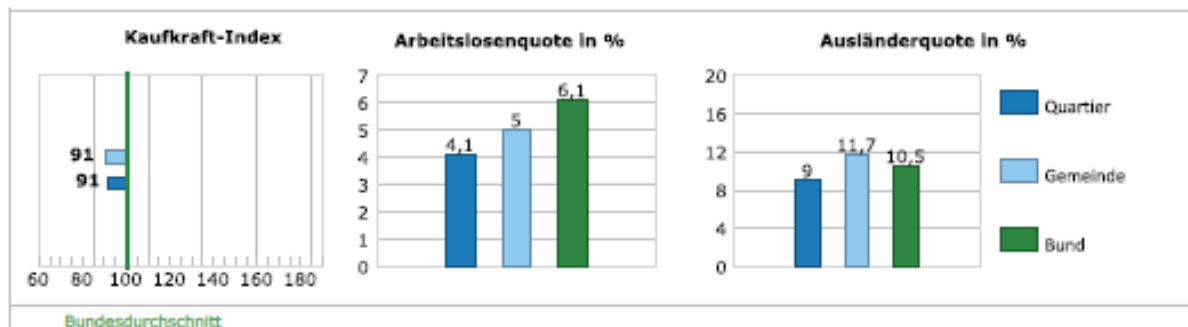
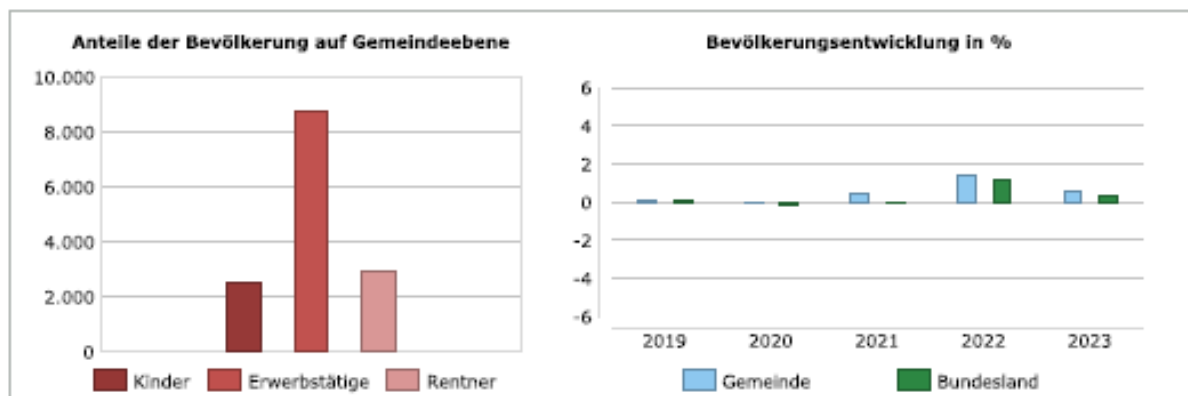
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (138,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Osnabrück, Stadt (9,0 km)

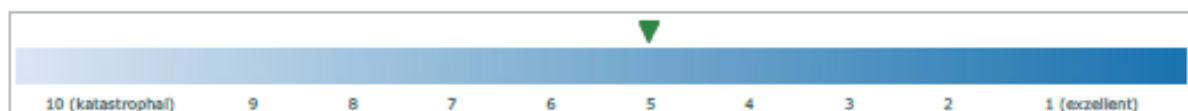
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	14.109	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.862
Haushalte (Gemeinde)	6.317	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.975



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:
 Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.
 Düsseldorf, 2020
 on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

¹ Quelle Lageeinschätzung:

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Der Grundstücksmarkt in Kürze²

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

1019 geeignete Kaufverträge

davon 405 Kaufverträge als Grundlage für die folgende Auswertung:

335.124 Euro Ø Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser

2.294 Euro/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser

302.836 Euro Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

2.462 Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen³

„IHK-Wirtschaftsklima

Die nord-westfälische Wirtschaft steckt weiter in der Schwächephase. Der Konjunkturklimaindikator steht wieder auf dem Niveau, wo er bereits im letzten Jahr gestanden hat. Die verschärften geopolitischen Spannungen durch die US-Zollpolitik belasten die ohnehin angespannte wirtschaftliche Lage. In den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen sehen die Unternehmen jetzt das größte Konjunkturrisiko. Nach wie vor dämpfen strukturelle Schwächen wie hohe Kosten, Fachkräftemangel und hohe bürokratische Hürden die Wachstumskräfte.

Geschäftslage

Die Geschäftslage bessert sich auch in diesem Frühjahr nicht. Die Lageeinschätzung der nord-westfälischen Wirtschaft spiegelt die anhaltende Konjunkturschwäche wider. Der Saldo aus positiven und negativen Meldungen liegt knapp 40 Punkte niedriger als noch vor Ausbruch des Ukraine-Kriegs zu Anfang des Jahres 2022.

Geschäftsaussichten

Immerhin sind die negativen Zukunftserwartungen weiter auf dem Rückzug – nur noch jeder fünfte Betrieb rechnet jetzt mit einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation. Hier dürfte die Hoffnung mitschwingen, dass sich nach der Bundestagswahl etwas zum Besseren verändern könnte.“

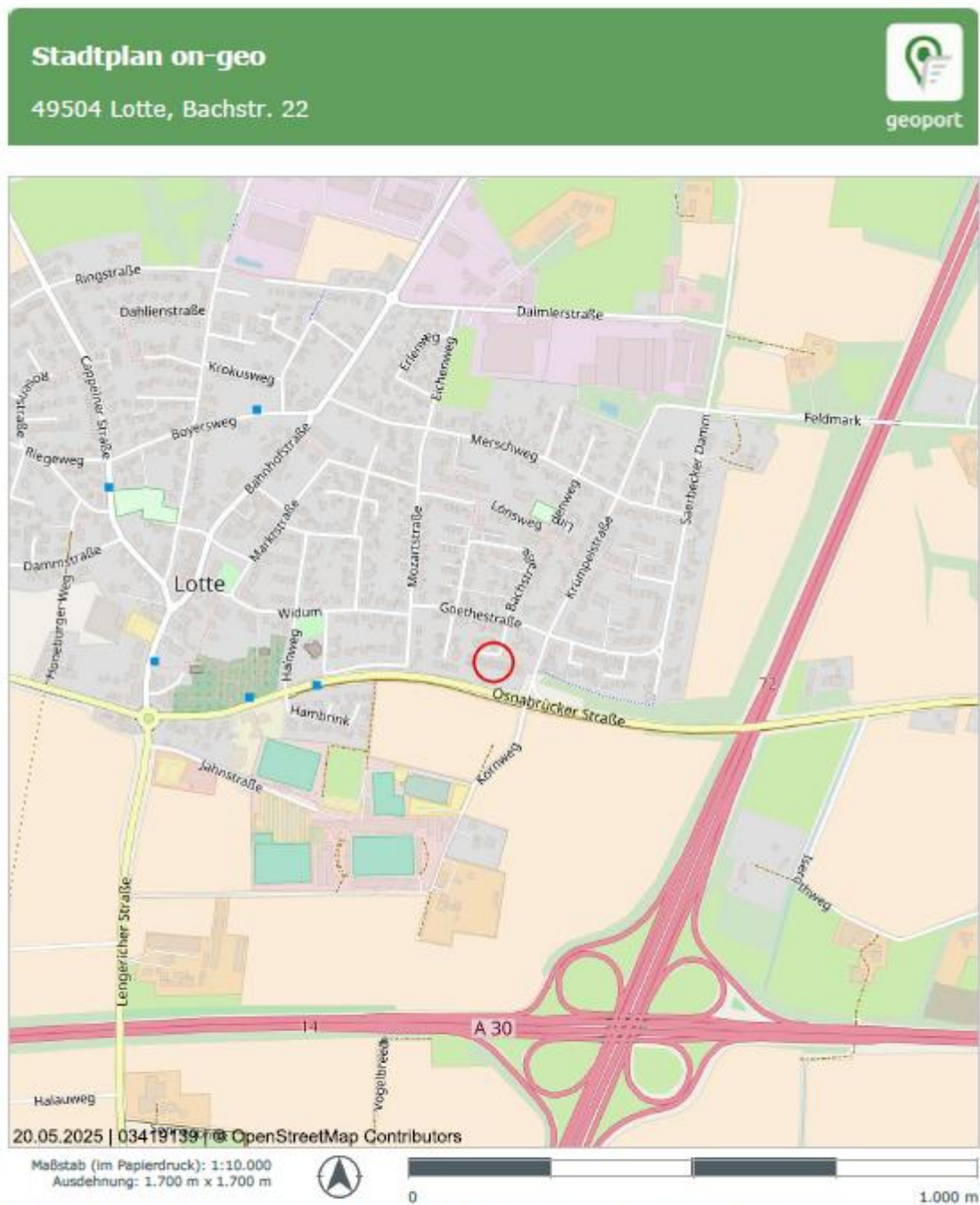
² Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

³ Quelle: Konjunkturbericht Frühjahr 2025 der IHK Nord Westfalen

Wertermittlungsobjekt: Reihemittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

4.2. Mikrolage

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lotte (2,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hasbergen (4,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (9,3 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (22,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Krümpelstraße (0,1 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,6 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(5,5 km)
Apotheke	(0,6 km)
LEH Discounter	(0,6 km)
EKZ	(8,2 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,4 km)
Realschule	(5,2 km)
Hauptschule	(8,1 km)
Gesamtschule	(5,2 km)
Gymnasium	(6,8 km)
Hochschule	(6,8 km)
DB Bahnhof	(4,1 km)
Flughafen	(22,5 km)
DB Bahnhof ICE	(9,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Durch die direkte Gartenlage an der vielbefahrenen Osnabrücker Straße sowie in ca. 500 m Luftlinie, östlich des Bewertungsgrundstücks verlaufende Autobahn A1 und südlich gelegene A30 sowie Autobahnzufahrt „Kreuz Lotte/Osnabrück“ in ca. 650 m Luftlinie, ist mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben, im Gartenbereich ist im hinteren Bereich ein Höhenversatz von ca. 1,00 m
<u>Flurstück 303 (Hausgrundstück)</u>	
Straßenfront „Bachstraße“	ca. 9,50 m
Mittlere Tiefe	ca. 40,00 m
Grundstücksgröße	389 m ²
Grundstücksform	nahezu rechteckig (Parallelogramm) geformtes Grundstück
<u>Flurstück 366 (Garagengrundstück)</u>	
Grundstücksgröße	15 m ²
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße als Sackgasse
Straßenausbau	voll ausgebaut mit Bürgersteigen und eingeschränkten Parkmöglichkeiten
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Sonstige Anschlüsse	TV über Internet
Grenzverhältnisse	geregelt
nachbarliche Gemeinsamkeiten	Gemeinsame Brandwände zu beiden Seiten des Reihenmittelhauses möglich.
Baugrund, Grundwasser	Lt. Onlineabfrage am 18.09.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁴, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden: „Karstgebiet In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“ Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 18.09.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁵.

⁴ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁵ Quelle: www.uvo.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Reihemittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lotte Blatt 152A bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Lotte Blatt 152A besteht folgende Eintragung:

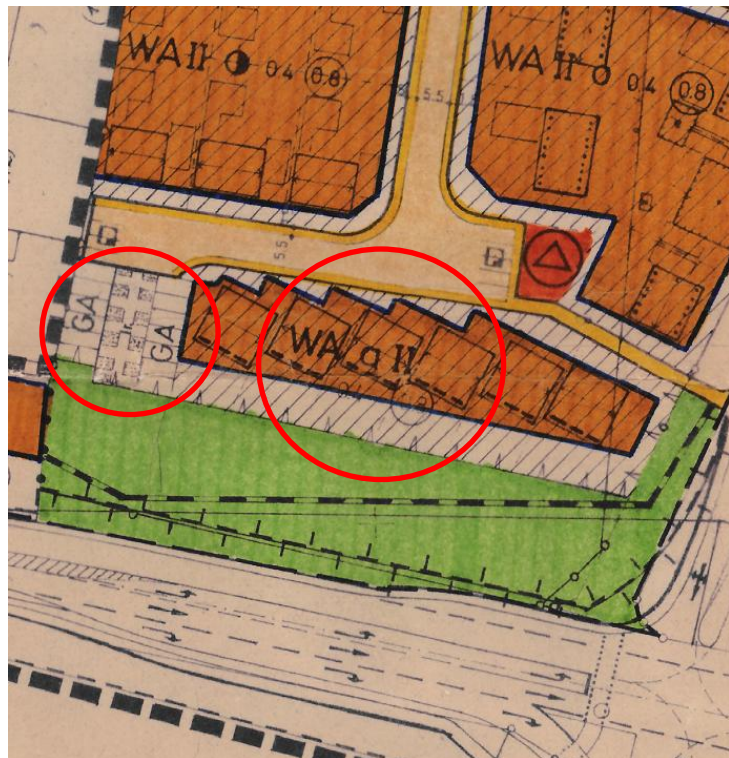
Lfd.-Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 006 K 3/25).
 Eingetragen am 07.02.2025.

Anmerkung

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8 „Am Krümpel“, gem. BauNVO von 1968

WA = Allgemeines Wohngebiet, geschlossene II-geschossige Bauweise, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8



Altlastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Veltmann vom 30.06.2025, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“

Wertermittlungsobjekt: Reihennittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Leimkühler am 27.05.2025, sind im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Lotte Baulastenblatt-Nr. 76 (Gemarkung Lotte, Flur 21, Flurstück 303) unter lfd.-Nrn. 1 und 2 folgende Eintragung vorhanden:

- | | |
|--|--|
| <p>1. Bei der Errichtung der Reihenhäuser sind bauliche Schallschutzvorrichtungen (z. B. schalldämmende Fenster) in dem Umfange vorzusehen, dass die durch die aufgestellten Lärmgutachten nachgewiesenen Überschreitungen der höchstzulässigen Lärmrichtwerte im Inneren des Gebäudes ausgeschlossen werden.</p> <p>Eingetragen am 11. Dezember 1974 gez. Gravemeier</p> | <p>Bauschein-Nr. 252/74 – Bauvorhaben Hermann Trame, Bad Iburg</p> |
| <p>2. Die Baulast zu lfd. Nr. 1 liegt nun auf Flur 21, Flurstücke 301 – 307 der Gemarkung Lotte und wird wie folgt fortgeschrieben:</p> <p>Flurstück 301 = Blatt 76 00,
 Flurstück 302 = Blatt 76 01,
 Flurstück 303 = Blatt 76 02,
 Flurstück 304 = Blatt 76 03,
 Flurstück 305 = Blatt 76 04,
 Flurstück 306 = Blatt 76 05 u.
 Flurstück 307 = Blatt 76 06.</p> <p>Eingetragen am 19.07.2010</p> | <p>– Fortschreibung</p> <p style="text-align: right;">
Hoge</p> |

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Lt. Auskunft der Gemeinde Lotte, FB-Bauverwaltung, Frau Pötzl-Plegge vom 22.05.2025, „stehen für das Grundstück „Bachstraße 22“, (Gemarkung Lotte, Flur 21, Flurstück 303) samt Stellplatz (Flurstück 366) keine Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge mehr an.“

Wohnungsbindung

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Amt für Wohnbauförderung, Frau Klausmeyer vom 18./19.09.2025, „besteht seit 2019 eine Wohnungsbindung, bei der NRW.Bank Münster. Die Förderzusage sieht eine Laufzeit von 20 Jahren vor. Dann wäre das Darlehen für den Erwerb 2039 abbezahlt. Allerdings ist es auch möglich, die Laufzeit zu verlängern. Genaue Daten hierüber sind bei der NRW.Bank zu erhalten. Zusätzlich besteht ein Darlehen für Modernisierungen, welches über 25 Jahre abgeschlossen wurde, also mindestens bis 2044 besteht. Es sei denn, die Darlehen wurden/werden vorzeitig abgelöst, was immer möglich ist.“

Anmerkung

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Reihennittelhaus

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes Reihennittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1974, ohne Angabe des Baujahrs: Wärmedämmverbundsystem, Erneuerung Heizung ca. 2017 Modernisierung der Fenster im EG ca. 2019 Modernisierung der Fenster im DG Ausbau restliches Dachgeschoss - Bodenraum zu Wohnraum, neues Bad, Dachdämmung u. Dacheindeckung wertrelevantes Baujahr: 1987, siehe Nebenrechnung 5.1.1.1.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁶
Restnutzungsdauer	42 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

5.1.1.1. Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/wertrelevantes Baujahr

In der Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) wurde ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen aufgenommen. Aufgrund dieses Modells wird zunächst der Modernisierungsgrad auf Grundlage der jeweils zum Wertermittlungsstichtag durchgeführten Maßnahmen gewählt. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen.

⁶ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Reihemittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abhängig.

Modernisierungsgrad

Bezeichnung	Modernisierungs- punktzahl
nicht modernisiert	0 – 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 – 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 – 20 Punkte

Der Sachverständige legt einen „mittlerer Modernisierungsgrad“ zu Grunde und hält **9 Punkte** für angemessen.

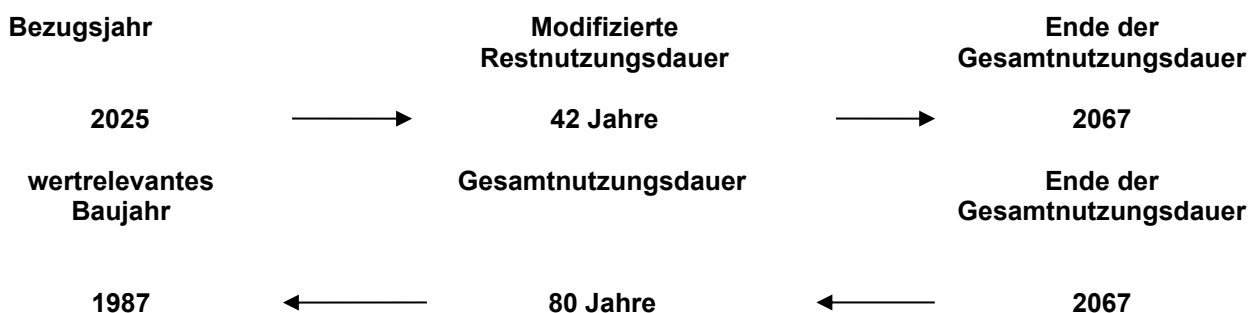
Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Das zu bewertende Dreifamilienhaus wurde ca. 1974 erbaut, hat ein Alter von ca. 51 Jahren (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag).

Durch die Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich durch Interpolation der Werte aus vorgenannter Tabelle eine **Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 42 Jahren**.

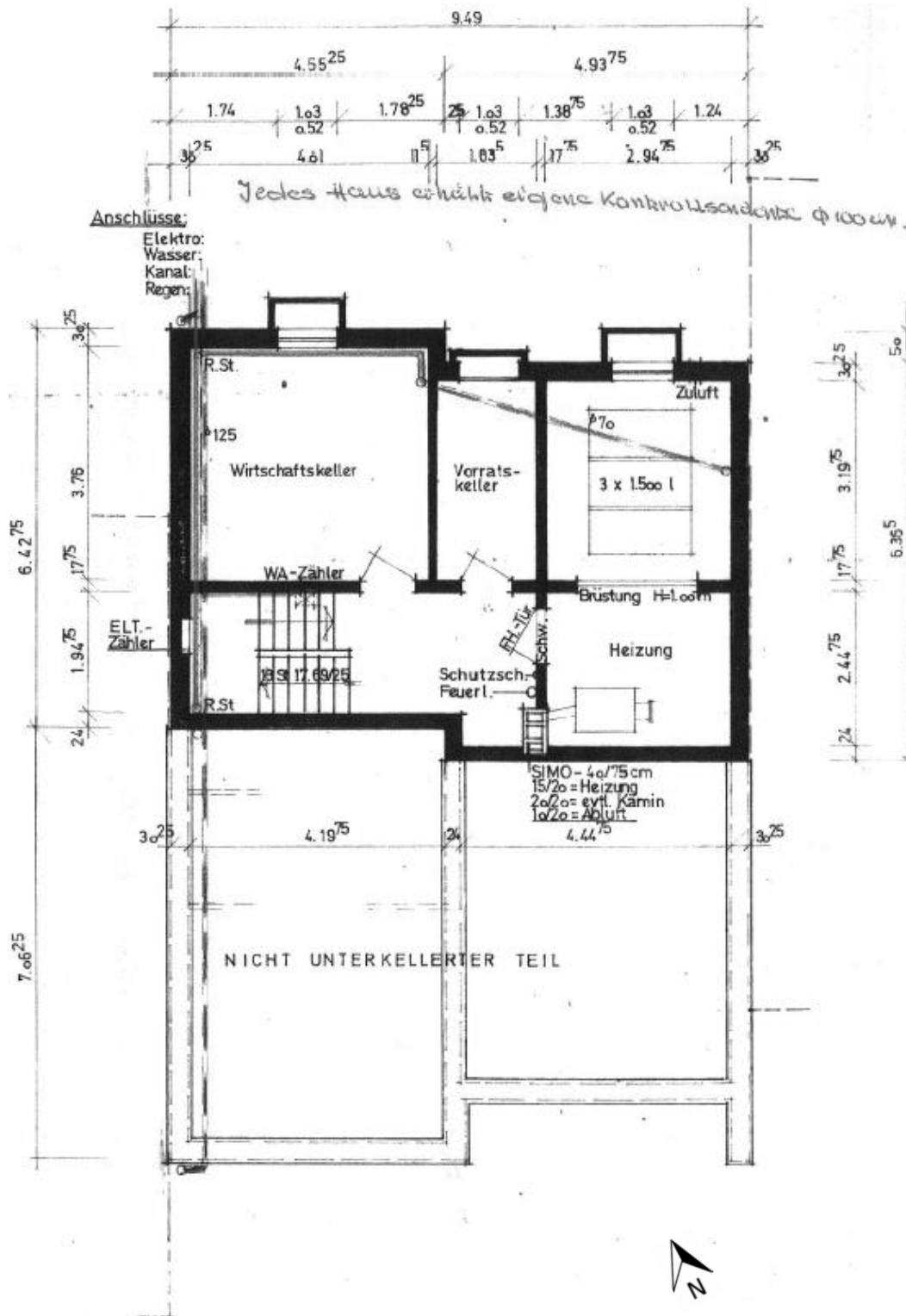
Hieraus schließt sich ein wertrelevantes Baujahr 1987:



5.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Der Sachverständige hat z. T. Eintragungen in den nachfolgenden Bauzeichnungen vorgenommen, diese sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Nachfolgende Zeichnungen sind ohne Maßstab.

Kellergeschoss

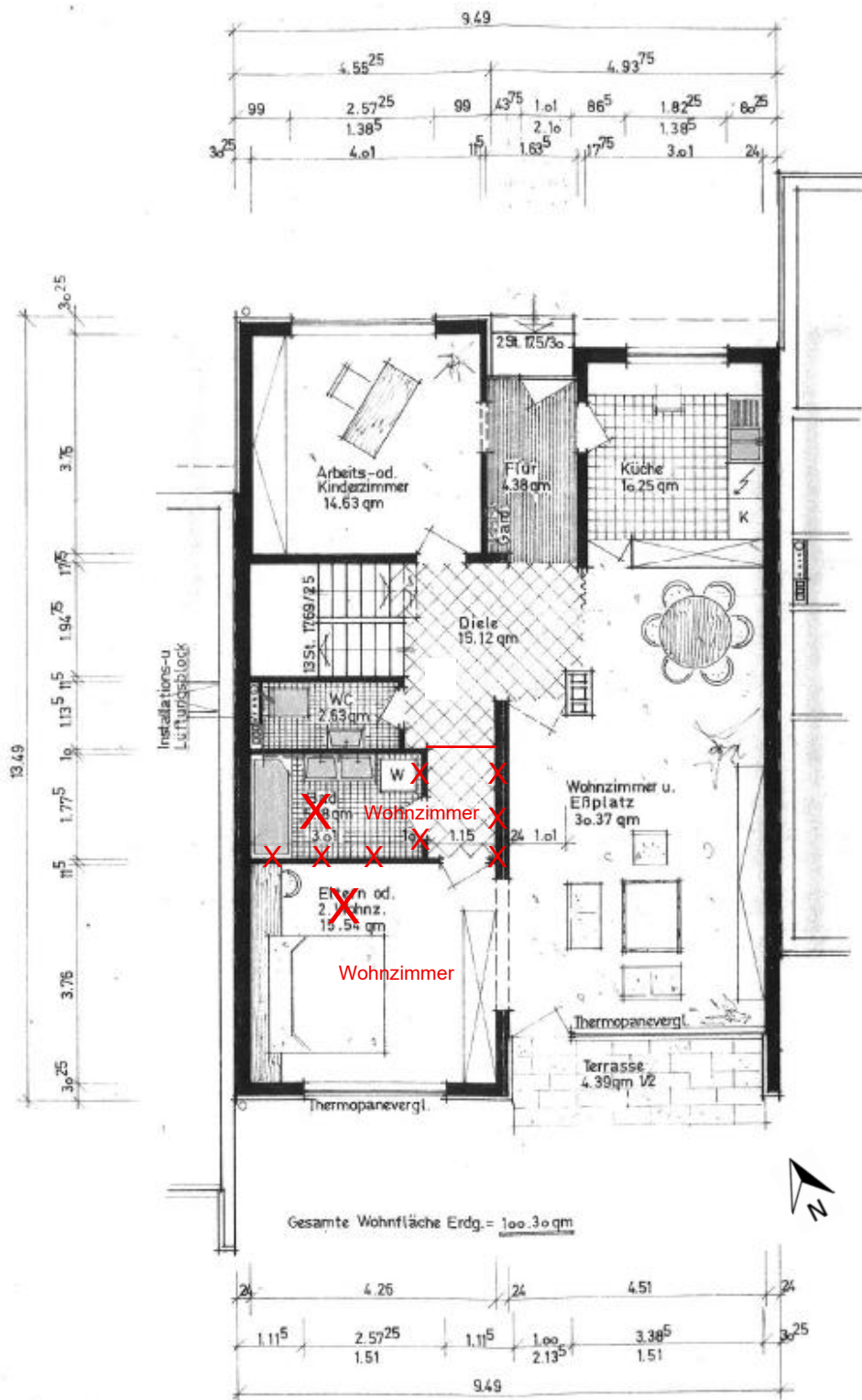


Wertermittlungsobjekt: Reihemittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

Erdgeschoss

Folgende Räume befinden sich vom Hauseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Diele, Küche (zum Norden orientiert), Wohn-/Esszimmer (zum Süden orientiert) mit Zugang zur Terrasse (Garten), WC, Arbeits- oder Kinderzimmer (zum Norden orientiert)

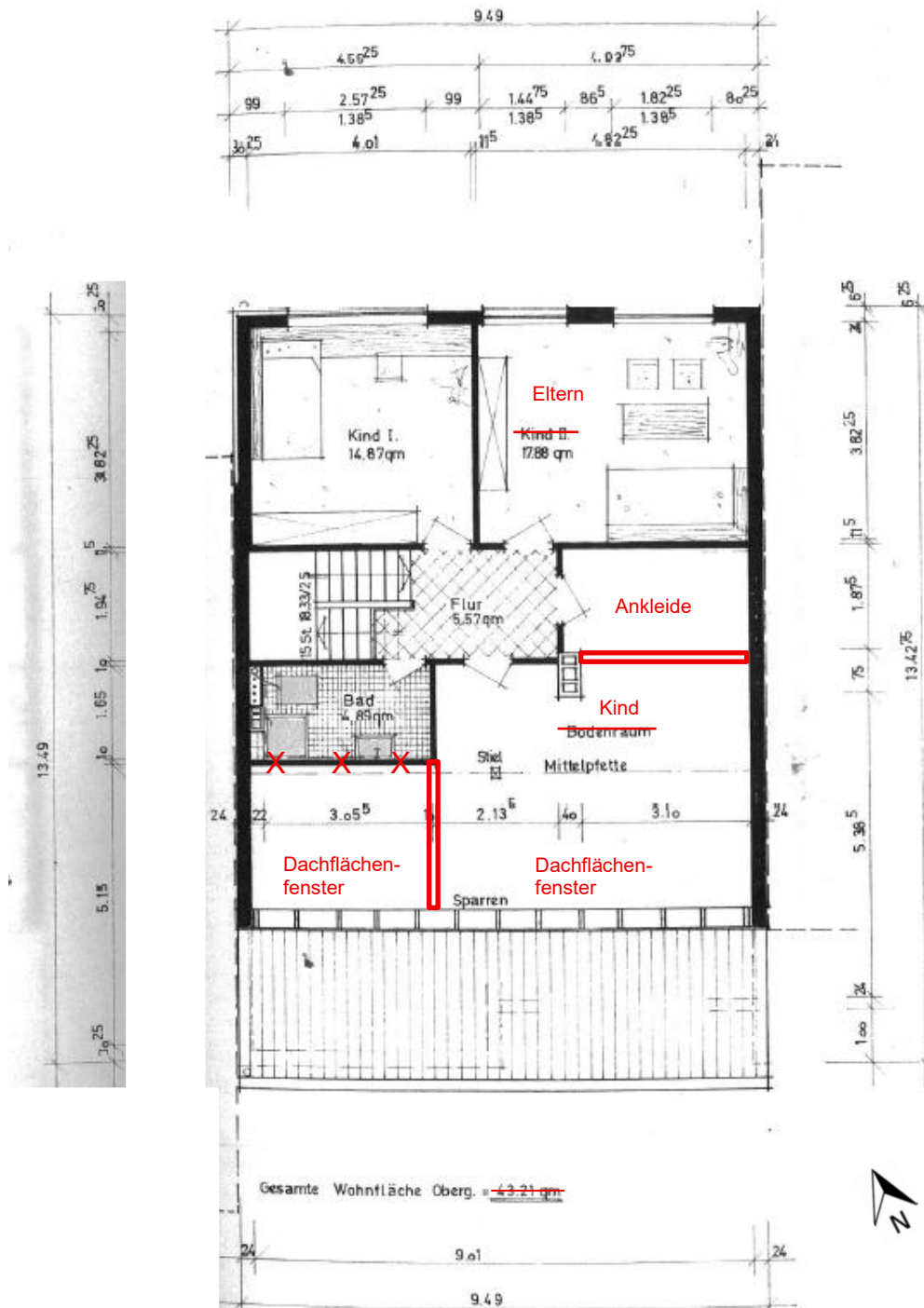


Wertermittlungsobjekt: Reihemittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsttag: 21.07.2025

Dachgeschoss

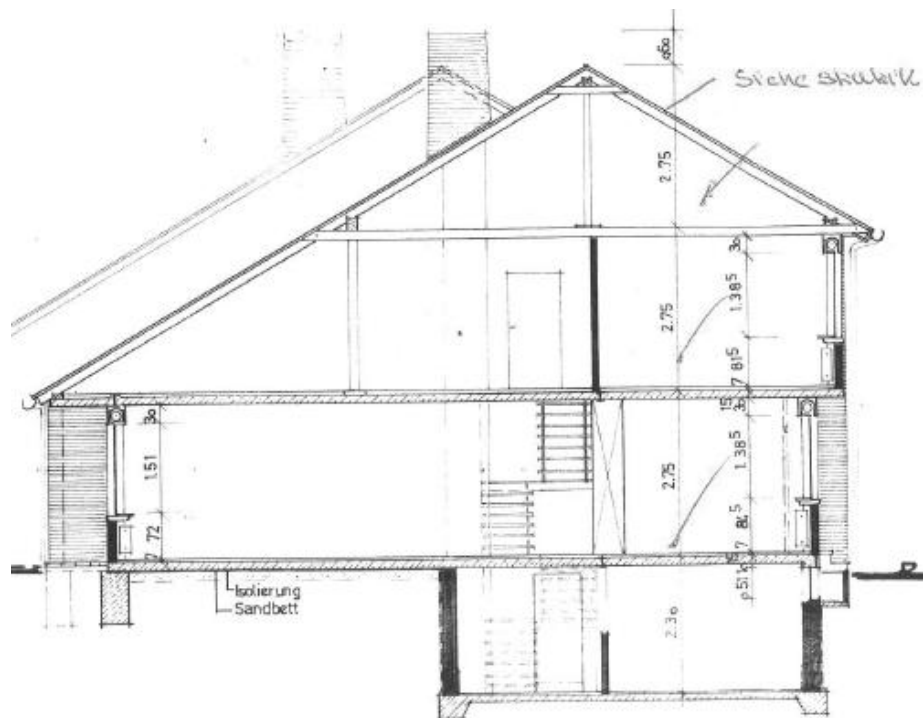
Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Kind I (zum Norden orientiert), Eltern (zum Norden orientiert), Ankleide, Kind mit Zugang zum Spitzboden (Bodeneinschubtreppe) (zum Süden orientiert), Bad

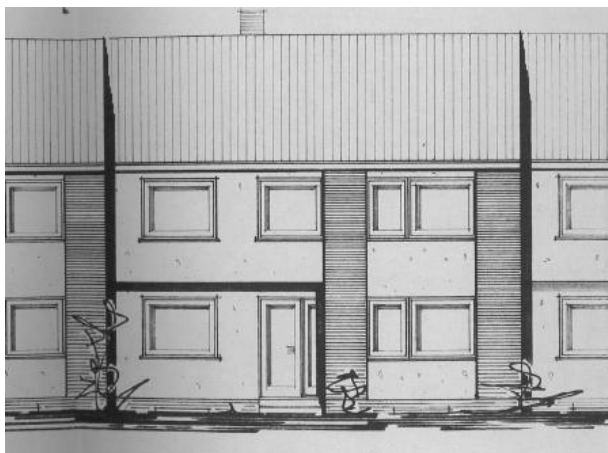


Wertermittlungsobjekt: Reihennittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

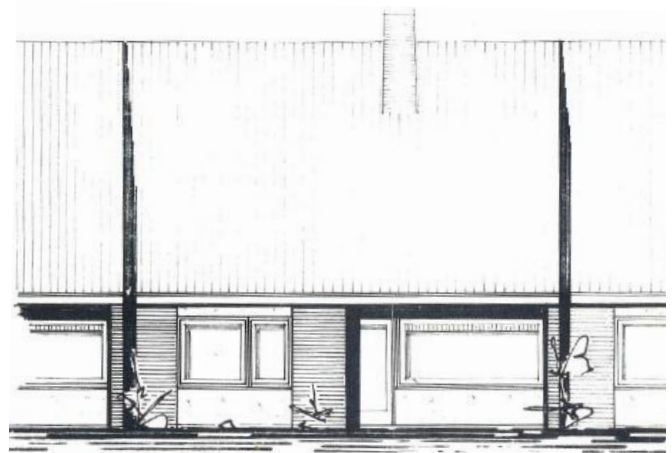
Schnitt



Ansichten



Norden



Süden

5.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	teilunterkellert
Kellerwände	massiv, ca. 30,25 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 30,25 cm, lt. Zeichnung, nachträglich mit WD-Verbundsystem
Innenwände	ca. 11,5 cm bis 24,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Stahlterasse mit Holzstufen und Stahlgeländer, zum KG führt eine Betontreppe mit Terrazzobelag
Fassade/Außenverkleidung	verputzt und hell gestrichen, im Hauseingangsbereich rote Akzente
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	Terrassenüberdachung
Besondere Einrichtungen	Photovoltaikanlage Einbauküche

5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Gasheizung Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht größtenteils über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad DG über Fußbodenheizung.
Warmwasserversorgung	über Boiler
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

5.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken sowie zur Osnabrücker Straße im Gartenbereich durch einen Zaun und Bepflanzung eingefriedet.
--------------------	--

Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang sowie ein Stellplatz vor dem Haus sind mit bunten Betonverbundsteinen ausgelegt und begrenzt durch Natursteine. Die Terrasse sowie ein Weg im Garten wurden mit roten Betonverbundsteinen befestigt. Der Garagenhof sowie die Fläche der Garage ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Stauden, Sträuchern, Buschwerk sowie Heckenbepflanzung.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Es ist ein Gartengerätehaus vorhanden.

5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	EG: Flur, Diele, Küche und WC gefliest (zum Teil Terrazzo-Fliesen), Wohnzimmer Stäbchen-/Mosaikparkett OG/DG: im Allgemeinen Stäbchen-/Mosaikparkett, Bad gefliest, nachträglich ausgebauter Bodenraum (Kind) Laminat
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Granitplatte im Arbeitsflächenbereich, WC mit Wandpanel im Waschbecken u. WC-Bereich, Bad teilweise raumhoch und zum Teil 1,60 hoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen gespachtelt und gestrichen
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren (weiß) sowie Glastür in Blockzargen
Bad – Ausstattung	WC im EG: Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes-WC mit Einbauspülkasten Bad im DG: großer Waschtisch mit 2 Stück Einhebelmischer, wandhängendes-WC mit Einbauspülkasten, Bidet, Einbaubadewanne, bodengleiche Dusche
Sanitärausstattung	weiß

5.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	leichte Feuchtigkeit im Kellergeschoss. Dies ist als baujahrestypisch anzusehen und mindert nicht den Verkehrswert.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

„Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.“⁷

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von dem Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde von dem Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

5.1.8. Bauzahlen

5.1.8.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wird für alle Grundrissflächen eines Gebäudes von Außenwand zu Außenwand gemessen. Sie umfasst gem. Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) die Summe der, bezogen auf die Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen aufgestellt.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)
KG	Rechteck	1	1,00	9,4900	6,8650	65,15
	Rechteck	1	-1,00	4,9375	0,5000	-2,47
	Rechteck	1	-1,00	4,7375	0,4375	-2,07
					Gesamt	60,61

Übertrag 60,61

⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Übertrag 60,61

EG	Rechteck	1	1,00	9,4900	13,4900	128,02
	Rechteck	1	-1,00	4,9375	0,5000	-2,47
					Gesamt	125,55
DG	Rechteck	1	1,00	9,4900	13,4900	128,02
					Gesamt	128,02

Bruttogrundfläche (BGF): 314,18 m²

5.1.8.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung wurde den Bauunterlagen entnommen und stichprobenartig überprüft. Die Flächen des ausgebauten Bodenraums sowie das erweiterte Bad wurden vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnung aufgestellt. Es handelt sich zum Teil um Circumaße aufgrund fehlender Bemaßungen.

Erdgeschoss

Wohnzimmer	4,51	5,38 ⁵	24,29		
EBplatz	0,25 ⁵	0,40	0,10		
	2,36 ⁵	3,01	7,12		
			31,31		30,37
Küche	3,01	3,51	10,57		10,25
Arbeitsz.od.Kind	4,01	3,76 ⁵	15,08		14,63
W C	1,13 ⁵	2,38 ⁵	2,71		2,63
Bad	3,01	1,77 ⁵	5,34		5,18
Eltern od. 2.Wohnz.	3,76 ⁵	4,26	16,02		15,54
Flur/Gard.	1,63 ⁵	2,76 ⁵	4,51		4,38
Diele	3,13 ⁵	2,36 ⁵	7,41		
	0,30	0,50 ⁵	0,15		
	1,15 ²⁵	1,87 ²⁵	2,16		
	1,57 ²⁵	0,82 ²⁵	1,29		
			10,71		10,39
Treppe	2,70	1,94 ⁷⁵	5,26	10%	4,73
Terrasse	1,00	4,38 ⁵	4,39	x1/2	2,20
					100,30

Dachgeschoss

Flur	2,60	1,94 ¹²	5,06		
	0,75	0,90	0,68		
			5,74		5,57
Kind I.	3,82 ²⁵	4,01	15,33		14,87
" II.	4,82 ²⁵	3,82 ²⁵	18,43		17,88

Bad $3,055 * 5,10 * 0,97 = 15,11$
 $- 3,055 * 1,80 / 2 * 0,97 = -2,67$

12,44

Kind $5,635 * 5,10 * 0,97 = 27,88$
 (ehem. Bodenraum) $- 0,40 * 0,60 * 0,97 = -0,23$
 $- 5,635 * 1,80 / 2 * 0,97 = -4,92$

22,73

Ankleide $3,30 * 1,875 * 0,97 =$

6,00

79,49

Wertermittlungsobjekt: Reihennittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Zusammenfassung:

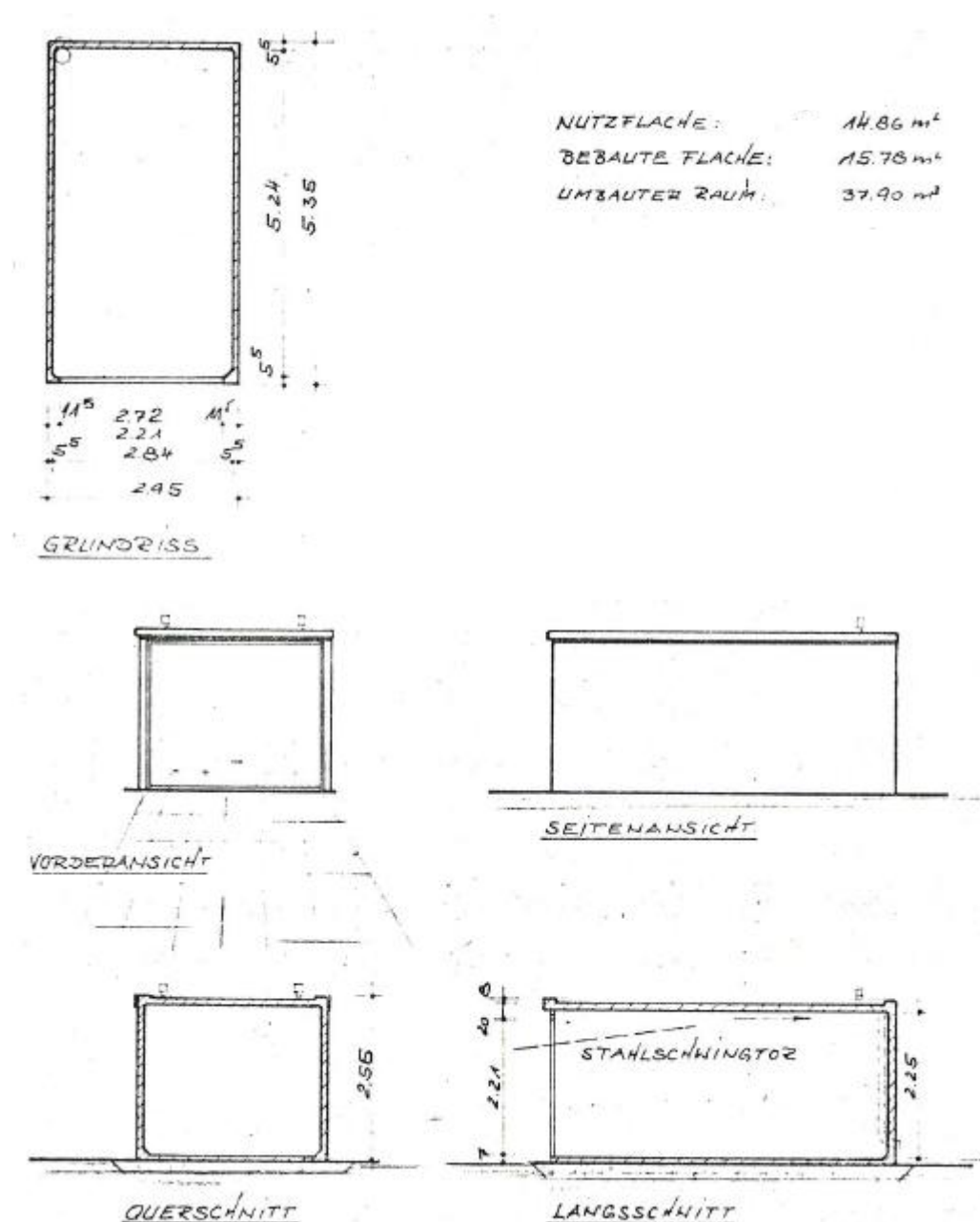
Erdgeschoss; rd.:	100 m²
Dachgeschoss, rd.:	<u>79 m²</u>

Wohnfläche gesamt, rd.: 179 m²

Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

5.2. Garage (Stahlblech)



Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

Art des Gebäudes	Garage (Stahlblech)
Baujahr	ca. 1974
Konstruktionsart	Stahlblech
Dachform	Flachdach
Tor	Normschwington

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Das Einfamilien-Reihenmittelhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen. Diese Art der Objekte stehen üblicherweise dem Mietermarkt nicht zur Verfügung, sondern dienen der Eigennutzung.
Verkäuflichkeit	Die Veräußerbarkeit wird als „verhalten“ eingeschätzt, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts	Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch die Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt. Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung • das Vergleichswertverfahren • das Ertragswertverfahren • das Sachwertverfahren • oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.
--	--

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

Das Vergleichswertverfahren kommt in den Fällen zum Einsatz, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist in der Regel bei Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücken der Fall.

Anwendbarkeit

Das Vergleichswertverfahren wird in dieser Wertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen, da das Vergleichswert-verfahren mit vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegebenen Vergleichsfaktoren gerechnet wird und nicht mit direkten Vergleichswerten von vergleichbaren Kaufpreisen.

7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. Desweiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.

Anwendbarkeit

Da es sich um ein Einfamilien-Reihenhaus handelt und die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung nicht angewendet.

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.

Anwendbarkeit

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

7.2. Bodenwertermittlung

7.2.1. Methodik

Beschreibung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/ Marktwertes von dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs 2 ImmoWertV). Es wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen.

Wertermittlungsobjekt: Reihemittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

7.2.2. Bodenwertberechnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt folgenden Bodenrichtwert an:

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 im Kreis Steinfurt

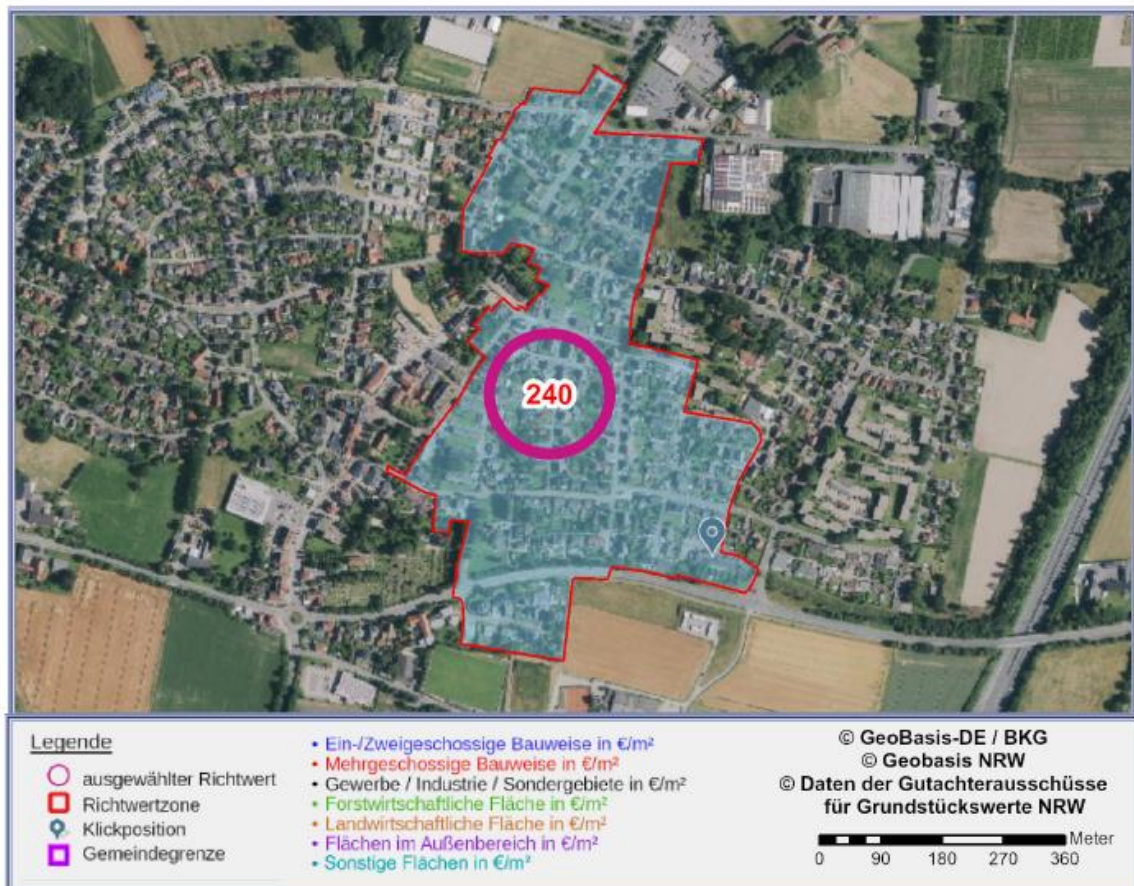


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
 Tel.: 02551/69-1900

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

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

Die gewählte Adresse ist: Bachstr. 22.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
 zum **Stichtag 01.01.2025 = 240 €/m²**



Wertermittlungsobjekt: Reihemittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lotte
Postleitzahl	49504
Gemarkungsname	Lotte
Ortsteil	Lotte
Bodenrichtwertnummer	12026
Bodenrichtwert	240 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-III
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	240 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone LT 37

7.2.2.1. Flurstück 303 (Hausgrundstück)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 303 (Hausgrundstück)

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	II-geschossig
Tiefe	ca. 40 m
GRZ gemäß Bebauungsplan	0,4
GFZ gemäß Bebauungsplan	0,8

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke eines allgemeinen Wohngebietes, in offener I-III-geschossiger Bauweise, auf Grundstücken mit einer Tiefe von 30 m. Das zu bewertende Grundstück weist eine Tiefe von 40 m auf und wurde in geschlossener Bauweise erstellt. Im Bebauungsplan wurde für das zu bewertende Grundstück eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Bezüglich der Grundstückstiefe leitet der Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten ab, da keine signifikanten Abweichungen in den Bodenrichtwerten bei Grundstücken bis zu einer Tiefe von 45 m festgestellt werden konnten. Weiterhin ergab eine Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt, dass keine signifikanten Abweichungen im Bodenrichtwert von offener zur geschlossenen Bauweise der Gebäude ermittelt wurden.

Auf eine Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet.

In Kleiber⁸ wird Folgendes angegeben:

„In Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit einer lagetypischen GFZ < 0,8, ist eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der GFZ in aller Regel nicht nachweisbar. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt bei größeren Grundstücken regelmäßig unausgeschöpft und eine Umrechnung des Bodenwertes in Abhängigkeit von der GFZ kann entfallen.“

Daher ist eine Bodenwertanpassung für das Flurstück 303 (Hausgrundstück) nicht vorzunehmen.

Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Seite 1439

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Berechnung des Bodenwertes Flurstück 303

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag 240 €/m²
 Grundstücksfläche – Flurstück 303 (Hausgrundstück) x 389 m²

Bodenwert Flurstück 303 (Hausgrundstück) 93.360,00 €
rd. 93.000,00 €

7.2.2.2. Flurstück 366 (Garagengrundstück)

Der Garagenhof wurde mit 8 Garagen bebaut und wird gem. Festsetzung im Bebauungsplan als Garagenhof genutzt.

Da das Grundstück nicht mit dem Maß der baulichen Nutzung eines Wohngrundstücks, welches dem Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone zugrunde liegt, ausgenutzt werden kann, da es als Garagengrundstück im Bebauungsplan festgesetzt wurde sowie keine entsprechenden Erschließungsbeiträge eines Wohngrundstücks anfallen, hält der Sachverständige einen Abschlag für angemessen. Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt werden hierzu keine Angaben gemacht. Adäquat zieht der Sachverständige den Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld heran. Hier werden Bodenwerte anderer Nutzungsarten mit Abschlägen berücksichtigt, siehe nachfolgende Grafik.

Bodenwert anderer Nutzungsarten

Nutzungsart	in Prozent vom Bodenrichtwert rd.
Gemeinbedarfsfläche, z.B. Schulen, Theater	25 %
Sondergebiete mit Zweckbindung, z.B. Universität	50 %
öffentliche Grünfläche	5 %
Flächen für Garagen / Tiefgaragen	50 %
private Grünfläche / Gartenland	10 %
private Wegefläche	30 %

Daher nimmt der Sachverständige für das Garagengrundstück auf dem Garagenhof einen 50 %igen Abschlag vor.

Berechnung: 240 €/m² x 50 % = **120 €/m²**.

Der Sachverständige hält für das Flurstück 366 - Garagengrundstück auf Garagenhof - einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert in Höhe von 120 €/m² für angemessen.

Berechnung des Bodenwertes Flurstück 366

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag 120 €/m²
 Grundstücksfläche – Flurstück 366 (Garagengrundstück) x 15 m²

vorläufige Bodenwert Flurstück 366 (Garagengrundstück) 1.800,00 €
rd. 2.000,00 €

7.2.2.2.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

vorläufiger Bodenwert Flurstück 366 (Garagengrundstück)	2.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
Garage (Stahlblech), pauschal	500,00 €
Bauschäden/Baumängel	0,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
keine	0,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Bodenwert, inkl. Garage, Flurstück 366	2.500,00 €

7.3. Sachwertermittlung

7.3.1. Methodik

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen i.S. § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen i.S. § 37 und dem Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor i.S. des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV).

**Durchschnittliche Herstellungskosten
 (Normalherstellungskosten)**

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, dienen der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Gebäudes. Sie enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angabe zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den m² Brutto-Grundfläche (BGF).

Baupreisindex

Das Statistische Bundesamt für Deutschland leitet Baupreisindizes für unterschiedliche Gebäudetypen ab. Der Baupreisindex dient der Anpassung der NHK zum Wertermittlungstichtag.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK) an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Für Gebäude die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird i. d. R. als Bauschaden berücksichtigt. Eine verlängerte Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (linear).

Bauliche Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Im üblichen Umfang sind diese Anlagen im Sachwert enthalten. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer i. d. R. an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal pauschal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 12 Abs. 3 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anmerkung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2025 u. a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an:

- **Außenanlagen: 7 % vom Zeitwert des Gebäudes (inkl. Hausanschlüsse)**
- **Pauschaler Wertansatz für Gartengerätehaus: 1.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen, wie z. B. den Parametern der Gutachterausschüsse, die den herangezogenen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.3.2. Sachwertberechnung

7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil - Reihenmittelhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	314,18 m²
Wertrelevantes Baujahr	1987
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Reihenmittelhäuser, Typ 3.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut Typ 3.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)	Typ 3.01: 713,00 €/m² BGF ⁹ Typ 3.21: 858,00 €/m² BGF

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilkeller

Grundfläche:

BGF KG: 60,61 m², BGF EG: 125,55 m², BGF DG: 128,02 m²,
 nicht unterkellert (125,55 m² - 60,61 m²) = 64,94 m²

⁹ siehe 7.3.2.1.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

Typ 3.01: KG, EG, ausgebautes DG = 3 Ebenen
 unterkellertes Bereich = $60,61 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Ebenen} =$

181,83 m²

Typ 3.21: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG = 2 Ebenen

Nicht unterkellertes Bereich = $64,94 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Ebenen} =$

129,88 m²

Differenz des nicht berücksichtigten Bereichs

nicht ausgebautes EG =

2,47 m²132,35 m²

BGF = $314,18 \text{ m}^2$ (100 %)

davon unterkellertes Bereich: $181,83 \text{ m}^2$ (57,87 %)

nicht unterkellertes Bereich: $132,35 \text{ m}^2$ (42,13 %)

Ergebnis:

Typ 3.01 gewichteter Kostenkennwert: $713,00 \text{ €/m}^2 \times 57,87 \% =$

412,61 €/m²

Typ 3.21 gewichteter Kostenkennwert: $858,00 \text{ €/m}^2 \times 42,13 \% =$

361,48 €/m²

Kostenkennwert

774,09 €/m², rd. 774,00 €/m²

Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17%)

774,00 €/m² BGF

Wertermittlungsstichtag

21.07.2025

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)

188,6

Regionalfaktor

1,0

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungsstichtag

 $774,00 \text{ €/m}^2 \times 188,6/100 \times 1,0 = \text{rd. } 1.460,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

**Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)
 BGF * Normalherstellungskosten**

 $314,18 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.460,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

458.703,00 €

**Gesamtnutzungsdauer
 Restnutzungsdauer**

80 Jahre

42 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
 (Alterswertminderung 48 %
 linear = - 220.177,00 €)

 $(458.703,00 \text{ €} \times 0,52)$

* 0,52

**vorläufiger Sachwertanteil,
 Reihenmittelhaus**

238.526,00 €

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Reihenmittelhäuser, Typ 3.01	575	640	735	885	1.105
Typ 3.21	695	770	885	1065	1.335

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11			100		
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis	Ergebnis
Außenwände	Typ 3.01: 23 % * 100 % * 640 €/m ²	147,00 €/m ²	177,00 €/m ²
	Typ 3.21: 23 % * 100 % * 770 €/m ²		
Dach	Typ 3.01: 15 % * 100 % * 735 €/m ²	110,00 €/m ²	133,00 €/m ²
	Typ 3.21: 15 % * 100 % * 885 €/m ²		
Fenster und Außentüren	Typ 3.01: 11 % * 100 % * 735 €/m ²	81,00 €/m ²	97,00 €/m ²
	Typ 3.21: 11 % * 100 % * 885 €/m ²		
Innenwände und -türen	Typ 3.01: 11 % * 100 % * 735 €/m ²	81,00 €/m ²	97,00 €/m ²
	Typ 3.21: 11 % * 100 % * 885 €/m ²		
Deckenkonstruktion u. Treppen	Typ 3.01: 11 % * 100 % * 735 €/m ²	81,00 €/m ²	97,00 €/m ²
	Typ 3.21: 11 % * 100 % * 885 €/m ²		
Fußböden	Typ 3.01: 5 % * 100 % * 735 €/m ²	37,00 €/m ²	44,00 €/m ²
	Typ 3.21: 5 % * 100 % * 885 €/m ²		
Sanitäreinrichtungen	Typ 3.01: 9 % * 100 % * 735 €/m ²	66,00 €/m ²	80,00 €/m ²
	Typ 3.21: 9 % * 100 % * 885 €/m ²		
Heizung	Typ 3.01: 9 % * 100 % * 735 €/m ²	66,00 €/m ²	80,00 €/m ²
	Typ 3.21: 9 % * 100 % * 885 €/m ²		
Sonstige technische Ausstattung	Typ 3.01: 6 % * 100 % * 735 €/m ²	44,00 €/m ²	53,00 €/m ²
	Typ 3.21: 6 % * 100 % * 885 €/m ²		

Summe	713,00 €/m²	
	Summe	858,00 €/m²

7.3.2.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

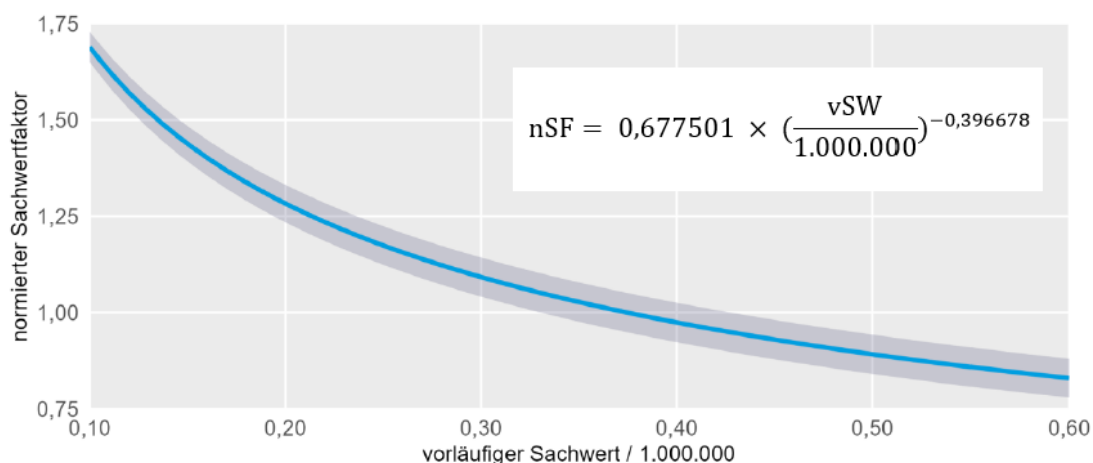
vorläufiger Sachwertanteil - Reihenmittelhaus	238.526,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %	16.697,00 €
Gartengerätehaus	1.000,00 €
Bodenwert, Flurstück 303 (Hausgrundstück)	<u>93.000,00 €</u>
	349.223,00 €
vorläufiger Sachwert	rd. 349.000,00 €

7.3.2.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem Immobilienmarkt zeigt sich immer wieder, dass sich Objekte dieser Art nicht zum ermittelten Sachwert veräußern lassen, sondern einer Anpassung an den Markt bedürfen. Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

„Die Sachwertfaktoren der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser wurden gemeinsam in einer multiplen linearen Regressionsanalyse ermittelt. Die Grundlage bilden Kaufverträge aus dem Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2024. Der Einfluss der konjunkturellen Entwicklung in diesem Zeitraum wurde im Rahmen der Regressionsanalyse auf das Wertenniveau des Jahres 2024 bereinigt. (...)“

Der für ein individuelles Bewertungsobjekt zutreffende Sachwertfaktor ergibt sich aus der Anwendung der nachfolgenden Funktion für den normierten Sachwertfaktor (nSF) mit anschließender Anwendung der in angegebenen Umrechnungskoeffizienten.“



Wertermittlungsobjekt: Reihennittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Merkmal	Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)	
		UK	Konfidenzintervall (95 %)
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	0,94	[0,91 – 0,96]
	Reihennittelhaus	1,01	[0,96 – 1,05]
	Reihenendhaus	0,92	[0,87 – 0,97]
Restnutzungsdauer	25 bis unter 35 Jahre	0,89	[0,86 – 0,91]
	35 bis unter 55 Jahre	0,93	[0,91 – 0,95]
	55 Jahre und mehr	1,00	[1,00 – 1,00]
Gebietsgliederung	Altenberge	1,21	[1,16 – 1,27]
	Emsdetten	1,09	[1,05 – 1,13]
	Greven	1,20	[1,17 – 1,24]
	Hopsten	0,83	[0,76 – 0,89]
	Hörstel	0,92	[0,88 – 0,96]
	Horstmar	1,03	[0,96 – 1,09]
	Ibbenbüren	1,00	[0,97 – 1,03]
	Ladbergen	1,07	[1,00 – 1,14]
	Laer	1,09	[1,02 – 1,15]
	Lengerich	1,04	[0,99 – 1,09]
	Lienen	1,02	[0,95 – 1,10]
	Lotte	1,09	[1,04 – 1,13]
	Metelen	0,92	[0,85 – 0,99]
	Mettingen	1,00	[0,94 – 1,06]
	Neuenkirchen	0,98	[0,93 – 1,03]
	Nordwalde	1,12	[1,07 – 1,18]
	Ochtrup	0,98	[0,93 – 1,03]
	Recke	0,89	[0,83 – 0,96]
	Saerbeck	1,06	[1,00 – 1,12]
	Steinfurt	1,07	[1,03 – 1,10]
	Tecklenburg	0,99	[0,93 – 1,05]
	Westerkappeln	1,04	[0,99 – 1,09]
	Wettringen	1,03	[0,96 – 1,11]
Index (Basis 2024)	2015	0,67	[0,62 – 0,71]
	2016	0,71	[0,66 – 0,75]
	2017	0,75	[0,71 – 0,80]
	2018	0,82	[0,77 – 0,86]
	2019	0,89	[0,84 – 0,93]
	2020	0,97	[0,92 – 1,01]
	2021	1,05	[1,00 – 1,09]
	2022	1,13	[1,09 – 1,18]
	2023	0,97	[0,93 – 1,02]
	2024	1,00	[0,97 – 1,03]

* Die Regressionsanalyse zeigte für diese Umrechnungskoeffizienten keine statistisch signifikante Abweichung auf dem 5 % - Niveau zur Norm der Stichprobe. Im Rahmen einer individuellen Verkehrswertermittlung ist deshalb eine Prüfung und Wertung des auf diesen Umrechnungskoeffizienten beruhenden Verfahrensergebnisses notwendig.

vorläufiger Sachwert: 349.000,00 €

Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,677501 * (349.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,396678} = 1,03$$

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

Merkmal	Normobjekt	UK _{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Reihenmittelhaus	1,01
Restnutzungsdauer	55 Jahre und mehr	1,00	35 – unter 55 Jahre	0,93
Gebietsgliederung	lbbenbüren	1,00	Lotte	1,09

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: $1,03 \times 1,01 \times 0,93 \times 1,09 = 1,05$

vorläufiger Sachwert 349.000,00 €

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,05

marktangepasster vorläufiger Sachwert 366.450,00 €
 des bebauten Grundstücks rd. 366.000,00 €

7.3.2.4. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Sachwert 366.000,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

Bauschäden/Baumängel 0,00 €
 Photovoltaikanlage, siehe 7.3.2.4.1. 4.800,00 €
 Einbauküche, siehe 7.3.2.4.2. 5.900,00 €
 Terrassenüberdachung 3.000,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

keine 0,00 €

Bodenbezogene Besonderheiten

keine 0,00 €

Besondere Rechte und Belastungen

keine 0,00 €

Sachwert des Reihenmittelhauses 379.700,00 €
rd. 380.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

7.3.2.4.1. Barwert der Photovoltaikanlage

PV-Anlage:

Datum der Montage/	
Erstinbetriebnahme:	27.03.2012
Nennleistung:	5,06 kWp
Laufzeit nach Regelung der	
EEG-Vergütungsregelung:	20 Jahre zuzüglich des Inbetriebnahmejahres, somit 2032
Restlaufzeit:	rd. 7 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	5,0 % ¹⁰
Bewirtschaftungskosten:	15 %
Vergütung:	24,43 ct/kW

Erzeugung:

Dem Sachverständigen lagen ausschließlich die Einspeisungsunterlagen der Jahre 2019, 2021 und 2022 vor. Daher legt der Sachverständige für die Ermittlung der Photovoltaikanlage lediglich diese zugrunde.

2019:	3.716,00 kWh
2021:	3.592,00 kWh
2022:	4.742,00 kWh
	<u>12.050,00 kWh / 3 = 4.016,67 kWh</u>

Die jährliche Erzeugung der Photovoltaikanlage beträgt im Mittel rd. 4.017,00 kWh

Berechnung des Barwerts:

4.017,00 kWh x 0,2443 €/kWh =	981,35 €
Bewirtschaftungskosten, 15 %	- 147,20 €
Reinertrag	<u>834,15 €</u>

Barwertfaktor für 7 Jahre Restlaufzeit und Liegenschaftszinssatz 5,0 %	<u>* 5,79</u>
	4.829,73 €

**Barwert der Photovoltaikanlage
zum Stichtag 21.07.2025**

rd. 4.800,00 €

7.3.2.4.2. Barwert der Einbauküche

Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten, Kaufpreis ca. 22.000,00 €
 Einbaudatum: ca. 2014
 Lebensdauer: ca. 15 Jahre
 Alter: ca. 11 Jahre
 Restnutzungsdauer: ca. 4 Jahre
 Alterswertminderungsfaktor 0,27
 Alterswertminderung 73 %, linear = -16.060,00 €

Berechnung des Barwerts:

22.000,00 € * 0,27 (-16.060,00 €) = 5.940,00

**Barwert der Einbauküche
zum Stichtag 21.07.2025**

rd. 5.900,00 €

¹⁰ Herbert Troff gibt in „Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien“, 3. neubearbeitete und erweiterte Auflage, Mediengruppe Oberfranken Fachverlage auf Seite 95 eine Kapitalisierungszinssatzspanne von 4 - 6 % für Photovoltaikanlagen an.

7.3.3. Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Er stellt das Verhältnis vom verkehrswertbezogenen Sachwert, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zur Wohnfläche dar.

Wohnflächenwert

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Reihenmittelhauses	366.000,00 €
Wohnfläche gesamt:	179 m ²

Berechnung: $366.000,00 \text{ €} : 179 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2.045,00 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	<u>rd. 2.045,00 €/m²</u>
--	--

7.4. Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung

7.4.1. Methodik

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Vergleichsfaktoren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Erläuterungen siehe 7.3.1.

7.4.2. Vergleichswertberechnung

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt werden keine Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser veröffentlicht.

Der Sachverständige legt die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde und hält einen Korrekturfaktor 0,95 (-5 %) Abschlag für das Merkmal Reihenmittelhaus für angemessen.

„Die in der Tabelle dargestellten Umrechnungskoeffizienten zur Berechnung eines Vergleichswertes im Vergleichswertverfahren wurden mittels Analyse abgeleitet. Der Mittelwert der normierten Kaufpreise wurde mit **1.500 €/m²** geschätzt.“

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Umrechnungskoeffizienten im Vergleichswertverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4 - 10	1,59	Gebiets- gliederung	Altenberge	1,18
	11 - 25	1,45		Emsdetten	1,07
	26 - 40	1,17		Greven	1,06
	41 - 60	1,00		Hopsten	0,83
	61 - 90	0,87		Hörstel	0,95
	ab 91	0,76		Horstmar	1,00
Wohnfläche [m²]	bis 90	1,41		Ibbenbüren	1,00
	91 - 110	1,26		Ladbergen	1,15
	111 - 130	1,15		Laer	1,06
	131 - 150	1,10		Lengerich	1,00
	151 - 200	1,00		Lienen	1,00
	201 - 250	0,90		Lotte	1,07
Grundstücksfläche [m²]	ab 251	0,78		Metelen	1,00
	bis 250	0,65		Mettingen	1,00
	251 - 350	0,83		Neuenkirchen	1,00
	351 - 450	0,89		Nordwalde	1,00
	451 - 600	0,95		Ochtrup	1,04
	601 - 800	1,00		Recke	0,89
	801 - 1000	1,05	Gebäudeart	Saerbeck	1,00
	1001 - 1200	1,08		Steinfurt	1,07
	ab 1201	1,14		Tecklenburg	1,00
	bis 50	0,89		Westerkappeln	1,00
	51-75	0,92		Wettringen	1,00
	76-100	0,94		Einfamilienhaus	1,00
	101-125	0,97		Zweifamilienhaus	0,92
	126-150	1,00		dreieckig	1,00
	151-175	1,02	Grund- stückszu- schnitt	regelmäßig	1,00
	176-200	1,05		sehr tief	0,95
	201-225	1,08		trapezförmig	1,00
	226-250	1,10		unregelmäßig	1,00
Lagewert [€/m²] ¹	251-275	1,13			
	276-300	1,16			
	301-325	1,18			
	326-350	1,21			
	351-375	1,24			
	ab 376	1,26			

Jahr	Index (Basis 2020)
2010	0,55
2011	0,57
2012	0,61
2013	0,63
2014	0,64
2015	0,68
2016	0,72
2017	0,78
2018	0,84
2019	0,94
2020	1,00
2021	1,16
2022	1,31
2023	1,21
2024	1,25

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK _{Reg}	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Alter	41 – 60 Jahre	1,00	42 Jahre	1,00
Wohnfläche	151 - 200 m ²	1,00	179 m ²	1,00
Grundstücksfläche	601 - 800 m ²	1,00	389 m ² (Flurstück 366)	0,89
Bodenrichtwert	126 - 150 €/m ²	1,00	240 €/m ²	1,10
Gebietsgliederung	lbbenbüren	1,00	Lotte	1,07
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig	1,00	regelmäßig	1,00
Index	2020	1,00	2024	1,25

Den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert erhält man durch Multiplikation des Mittelwertes der normierten Kaufpreise mit den Umrechnungskoeffizienten des Bewertungsobjekts und anschließender Division mit den Umrechnungskoeffizienten des Normobjekts.

$$\text{Hier: } 1.500 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,00 \times 1,00 \times 0,89 \times 1,10 \times 1,07 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00} = \text{rd. } 1.964 \text{ €/m}^2$$

Da der Gutachterausschuss keine Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser veröffentlicht, hält der Sachverständige einen Korrekturfaktor von 0,95 (-5 %) für das Merkmal Reihenmittelhaus für angemessen.

$$\text{Berechnung: } 1.964 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 1.866,00 \text{ €/m}^2$$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor **rd. 1.866 €/m²**

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundstückswert =} & & \\ \text{Wohnfläche * Vergleichsfaktor} & : & 179 \text{ m}^2 \times 1.866 \text{ €/m}^2 = 334.014,00 \text{ €} \end{array}$$

vorläufiger Vergleichswert,
entspricht dem marktangepassten
vorläufigen Vergleichswert **rd. 334.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

7.4.2.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	334.000,00 €
---	--------------

Gebäudebezogene Besonderheiten

Bauschäden/Baumängel	0,00 €
Photovoltaikanlage, siehe 7.3.2.4.1.	4.800,00 €
Einbauküche, siehe 7.3.2.4.2.	5.900,00 €
Terrassenüberdachung	3.000,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

keine	0,00 €
-------	--------

Bodenbezogene Besonderheiten

keine	0,00 €
-------	--------

Besondere Rechte und Belastungen

keine	_____ 0,00 €
-------	--------------

Vergleichswert des Reihenmittelhauses

347.700,00 €
<u>rd. 348.000,00 €</u>

Wertermittlungsobjekt: Reihenmittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
 Wertermittlungstichtag: 21.07.2025

8. Verkehrs- / Marktwert

8.1. Flurstück 303 (Hausgrundstück)

Zusammenstellung

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
93.000,00	380.000,00	348.000,00

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art vom Sachwert auszugehen, da Objekte dieser Art üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Der Vergleichswert wird zur Plausibilisierung herangezogen.

Die Differenz zwischen dem Sachwert und dem zur Plausibilisierung dienenden Vergleichswert liegt bei ca. 8 %.

Der Verkehrs- / Marktwert des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte

Grundbuch von Lotte Blatt 152A

Gemarkung Lotte

Flur 21 Flurstücke 303

wird zum Wertermittlungstichtag 21.07.2025

mit

380.000,00 €

(in Worten: Dreihundertachtzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 2.123,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Boden.)

8.2. Verkehrs-/ Marktwert Flurstück 366 (Garagengrundstück)

Der Verkehrs- / Marktwert des mit einer Garage auf Garagenhof bebaute Grundstück, Gemarkung Lotte, Flur 21, Flurstück 366 „Bachstraße“ in 49504 Lotte

Grundbuch von Lotte Blatt 152A

wird zum Wertermittlungstichtag 21.07.2025

mit

2.500,00 €

(in Worten: Zweitausendfünfhundert Euro)

ermittelt.

Wertermittlungsobjekt: Reihemittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Osnabrück, 19.09.2025

Dipl.-Ing. Peter Roos

Wertermittlungsobjekt: Reihennittelhaus sowie Garage auf Garagenhof, „Bachstraße 22“ in 49504 Lotte,
Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos

Das verwendete Kartenmaterial und die Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gemäß den Lizenzbestimmungen von on-geo GmbH dürfen die Karten bzw. die Daten für maximal sechs Monate bzw. für die Dauer der Zwangsvollstreckung veröffentlicht werden.



Reihenmittelhaus,
Bachstraße 22, Lotte,
Straßenansicht, Norden



Gartenansicht, Süden



Stahlblechgarage auf
Garagenhof (3. von rechts)



Küche



Küche



Küche



Küche



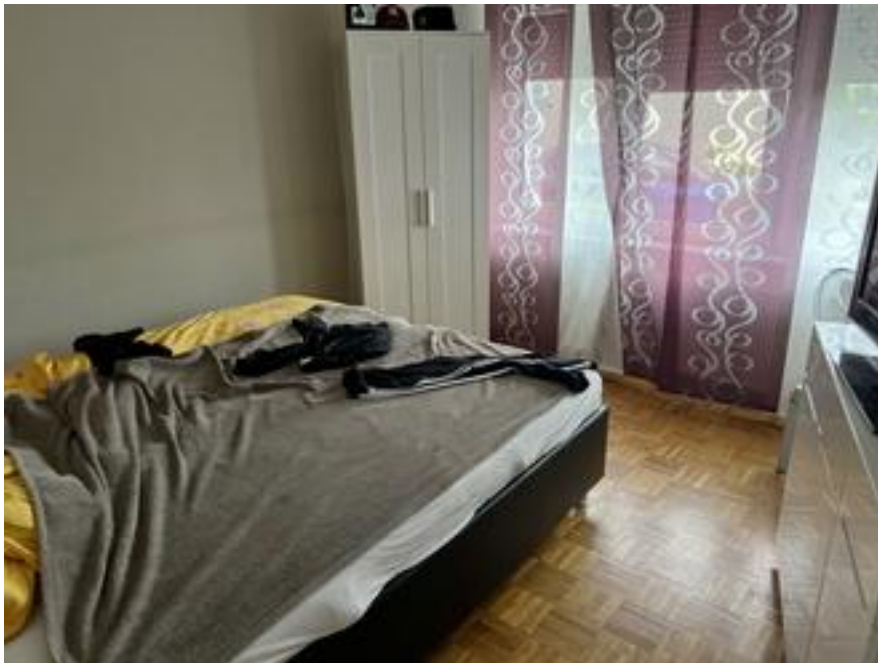
Flur mit Blick in die Diele



Wohnen (erstreckt sich
rechts noch weiter)



G-WC



Eltern



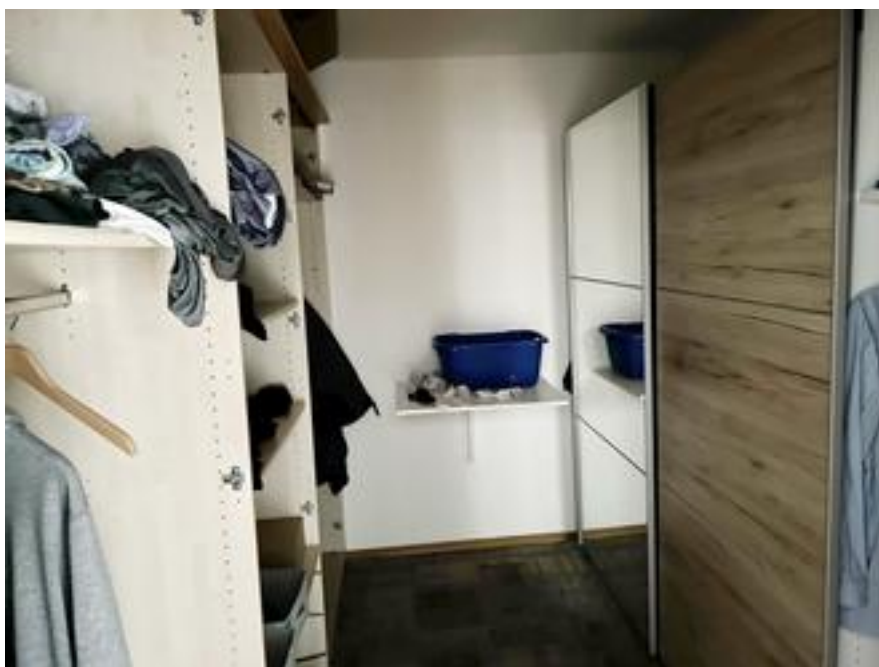
Holz-/Stahltrappe zum OG,
Stahlgeländer mit
Kunststoffhandlauf



OG, Kind 1



OG, Kind 2



OG, Ankleide



OG, ausgebauter Raum
über Wohnen



wie vor, Einschubtreppe
zum Spitzboden



Spitzboden



OG, Bad



OG, Bad



OG, Bad (Duschbereich)



Kellertreppe, Beton mit
Terrazzobelag



Leichte Feuchte im
Wirtschaftskeller



Garageninnenraum

