

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
2024-223**

Geschäftsnummer: 006 K 012/23

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen sowie 2 Gartenhäuser bebauten Grundstücks „Gänsehügel 3“ in 49504 Lotte



Zum Wertermittlungstichtag 08.03.2024 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

673.000,00 €

(in Worten: Sechshundertdreiundsiebzigtausend 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.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht	3
2.	Abkürzungsverzeichnis.....	4
3.	Allgemeine Angaben	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung.....	9
4.1.	Makrolage.....	9
4.2.	Mikrolage.....	11
4.3.	Topographie	12
4.4.	Erschließung	12
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	13
5.	Gebäudebeschreibung	15
5.1.	Zweifamilienhaus.....	15
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	15
5.1.2.	Grundrissgestaltung	16
5.1.3.	Gebäudekonstruktion	21
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
5.1.5.	Außenanlagen	22
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	22
5.1.7.	Gebäudezustand	23
5.1.8.	Bauzahlen	24
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	24
5.1.8.2.	Wohnflächenberechnung.....	25
5.2.	2 Einzelgaragen	28
5.2.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	28
6.	Beurteilung und Analyse.....	29
7.	Verkehrswertermittlung.....	29
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	30
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV.....	30
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV.....	30
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	31
7.2.	Bodenwertermittlung	31
7.2.1.	Methodik.....	31
7.2.2.	Bodenwertberechnung	32
7.3.	Sachwertermittlung.....	34
7.3.1.	Methodik.....	34
7.3.2.	Erläuterungen und Einflussfaktoren	35
7.3.3.	Sachwertberechnung	37
7.3.3.1.	vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus	37
7.3.3.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes	39
7.3.3.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	40
7.3.3.4.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer	
	Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	42
7.3.4.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen	
	objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	42
7.4.	Plausibilisierung: Vergleichswertermittlung	43
7.4.1.	Methodik.....	43
7.4.2.	Vergleichswertberechnung	45
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer	
	Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	49
8.	Verkehrs- / Marktwert	50
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	52

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

1. Übersicht

Objektart:	Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen sowie 2 Gartenhäuser
Grundstücksgröße:	1.250 m ²
Wohnfläche:	
Wohnung EG+DG:	256 m ² (ohne Schwimmbad/Sauna im KG)
Wohnung DG:	122 m ²
Wohnfläche, gesamt:	377 m ²
Wertermittlungstichtag (WEST):	08.03.2024
Qualitätstichtag:	08.03.2024
Ortsbesichtigung:	08.03.2024
Zweifamilienhaus Baujahr:	ca. 1951/1953, Erweiterung ca. 1977, Umbau und Erweiterung ca. 1989, Erweiterung und Umbau (2. Wohneinheit) sowie Anbau eines Schwimmbades ca. 1997, Einbau von Dachgauben ca. 2001 wertrelevantes Baujahr: 1997
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	53 Jahre
Garage links:	
Baujahr:	ca. 1976
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Garage rechts:	
Baujahr:	ca. 1987
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	23 Jahre
Bodenwert:	204.000,00 €
Sachwert:	673.000,00 €
Vergleichswert:	716.000,00 €
Verkehrswert:	673.000,00 €
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Wersen Blatt 1660:	Lfd.-Nr. 2: Verfügungsbeschränkung Lfd.-Nr. 3: Eröffnung des Insolvenzverfahrens Lfd.-Nr. 5: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

2. 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
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwert- ermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
S.	Seite
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen sowie 2 Gartenhäusern
Grundbuch	Grundbuch von Wersen Blatt 1660 (Abdruck vom 02.11.2023)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Wersen, Flur 7, Flurstück 52, Hof- und Gebäude- fläche, Gänsehügel 3, Größe: 1.250 m ²



Kreis Steinfurt
Katasteramt

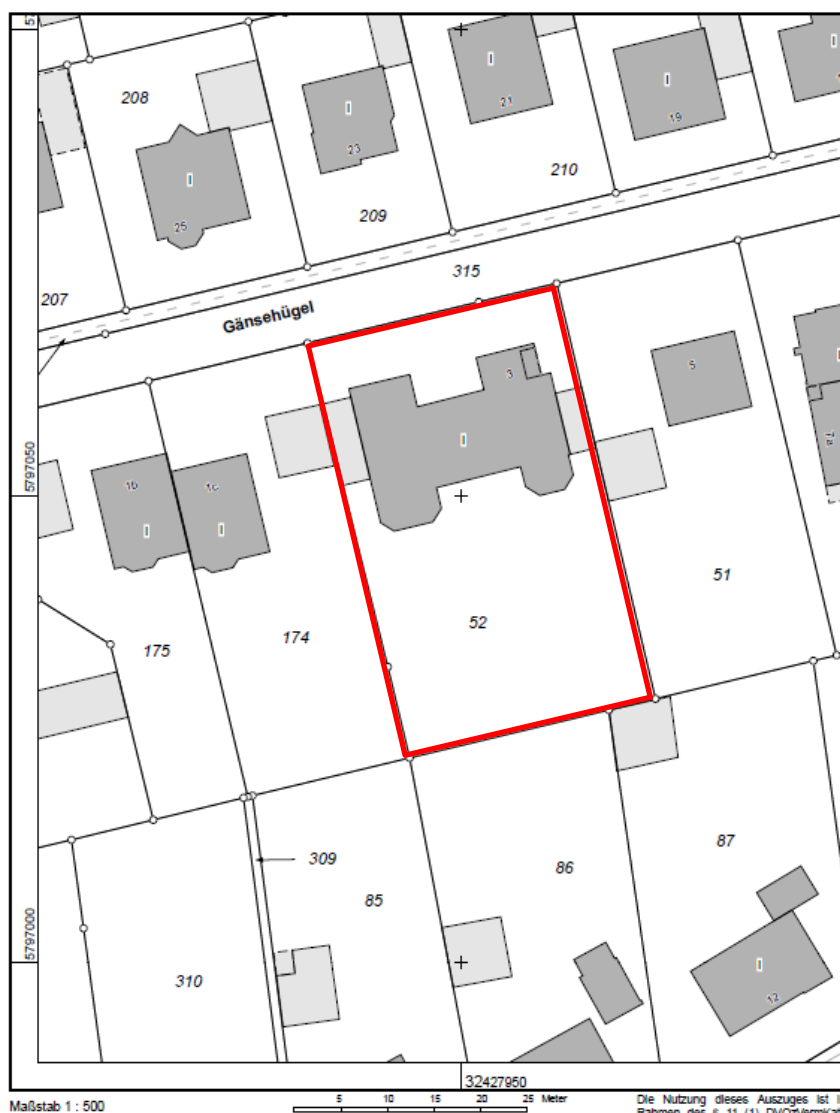
Flurstück: 52
Flur: 7
Gemarkung: Wersen
Gänsehügel 3, Lotte

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 30.01.2024

**Diese Karte ist nicht
maßstäblich!**



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im
Rahmen des § 11 (1) DV/GzVermKatG
NRW zulässig. Zuwendungen
werden nach § 27 VermKatG NRW
verfolgt.



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Tecklenburg Gerichtsweg 1 49545 Tecklenburg Zuständige Rechtspflegerin: Frau Schwindeler
Auftrag vom	02.01.2024

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts vom 02.01.2024 soll unter dem Geschäftszeichen 006 K 012/23 in dem Zwangsversteigerungsverfahren ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag	08.03.2024 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	08.03.2024 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	08.03.2024 22.05.2024
Umfang der Besichtigung	Das zu bewertende Objekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	werden aus datenschutztechnischen Gründen in einem externen Schreiben mitgeteilt

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

Wertdefinition

§ 194 BauGB

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.

Wertermittlungs-Grundlagen

- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024
- 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, 8. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag + 9. Auflage 2022
 - 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
- Fotos
- Grundbuch (Stand 02.11.2023)
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2024
- Liegenschaftskarte vom 30.01.2024
- Örtliche Feststellung
- Wohnflächenberechnung

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

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 am 02.01.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Es sollen alle zur Gutachtenerstellung erforderlichen objekt- und personenbezogenen Daten wie Baulasten, Erschließungsbeiträge, Altlasten, und Wohnungsbindungen und Hausgeldern eingeholt werden.

Insbesondere sollen folgende Angaben gemacht werden:

- über die Verkehrs- und Geschäftslage
- über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
- ob Mieter oder Pächter vorhanden sind
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen sowie sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Umfang (nicht zu schätzen sind solche beweglichen Gegenstände, die nicht im Eigentum des Schuldners stehen und an denen ein Dritter Alleinbesitz oder Mitbesitz ausübt)
- ob Verdacht auf Hausschwamm oder Vergleichbares besteht
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
- ob eine Zuwegung oder Beeinträchtigung Dritter vorhanden ist.

Diese Zusatzangaben werden teilweise innerhalb des Gutachtens, sowohl auch aufgrund des Datenschutzes, in einem externen Schreiben mitgeteilt.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

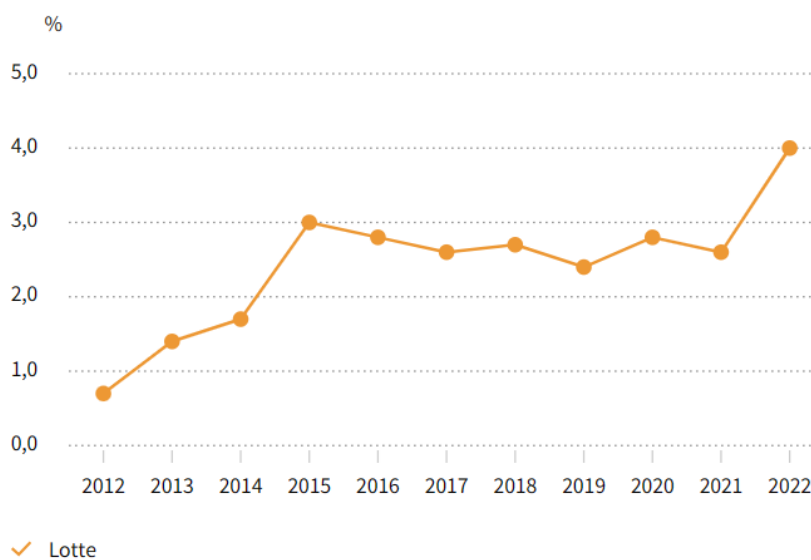
Bundesland Nordrhein-Westfalen

Kreis Steinfurt

Ort¹ „Lotte, Gemeinde in der westfälischen Region Tecklenburger Land (Kreis Steinfurt) entstand am 1. Januar 1975 aus dem Amt Lotte, dem die bis dahin selbständigen Gemeinden Lotte und Wersen angehörten. Überregional ist die Gemeinde vor allem durch das Autobahnkreuz Lotte/Osnabrück und den Fußballdrittligisten Sportfreunde Lotte bekannt. Durch die direkte Grenzlage (Nord und Ost) zur niedersächsischen Großstadt Osnabrück zählt die Gemeinde zu deren Ballungsraum.
Das Gemeindegebiet grenzt im Süden an die Stadt Tecklenburg und im Westen an die Gemeinde Westerkappeln. Die heutige Gemeinde Lotte besteht aus den Ortsteilen Alt-Lotte, Halen, Büren und Wersen. Als Siedlungsschwerpunkt der neuen Großgemeinde wurde der Ortsteil Wersen festgelegt, hier befindet sich auch das 1982 erbaute Rathaus.“

Demografische Entwicklung²

Lotte | Bevölkerungsentwicklung seit 2011



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen - DOIs

Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

¹ Quelle: www.wikipedia.de – Ortseingabe: Lotte

² Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/lotte>

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Lotte

- 14.314 (Stand 31.12.2022),
- davon weiblich 7089 und männlich 7225,
- 4.140 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Voll- und Teilzeit in Lotte (Stand 30.06.2022)³

Bildung⁴

- 7 Kindergärten in den Ortsteilen der Gemeinde Lotte
- 3 Grundschulen in den Ortsteilen Büren, Wersen und Alt-Lotte
- Gesamtschule Lotte-Westerkappeln, angesiedelt an den Standorten Westerkappeln und Wersen
- private Schule Krüger (Internat) mit Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung
- sonstige weiterführende Schulen in den Nachbarkommunen Westerkappeln, Mettingen, Tecklenburg und Osnabrück

Überregionale Verkehrsanbindung

Zu Lande

-A 1 Hansalinie (Nord-Süd-Verbindung); Auffahrt: Osnabrück-Hafen
 -A 31 Nordsee - Ruhrgebiet (Nord-Süd-Verbindung); Auffahrt: Kreuz Schüttorf
 -A 30 Bad Oeynhausen - Hengelo (Ost-West-Verbindung); Auffahrt: Lotte/Westerkappeln

Mit der Bahn

Bahnhof Lotte-Halen

Zu Wasser

-Dortmund - Ems-Kanal: 43,2 km von Greven/Fuestrup bis Rheine/Landesgrenze Niedersachsen
 -Mittellandkanal: 26 km von Hörstel/Bergeshövede bis Westerkappeln/Landesgrenze Niedersachsen

In der Luft

Münster Osnabrück International Airport (FMO)

Grundstücksmarkt⁵

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

1010	geeignete Kaufverträge	+ 13,6 %	↗
	davon 469 Kaufverträge als Grundlage für die folgende Auswertung:		
328.376	Euro Ø Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser	- 11,8 %	↘
2.228	Euro/m ² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser	- 11,9 %	↘
286.211	Euro Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	- 6,4 %	↘
2.405	Euro/m ² Wohnfläche für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	- 5,2 %	↘

³ Quelle: www.it.nrw – Kommunalprofile, Stand 17.11.2023

⁴ Quelle: www.wikipedia.de – Ortseingabe: Lotte

⁵ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäfts- erwartungen⁶

„Zum Jahresbeginn 2024 zeichnet sich in Nord-Westfalen eine schwache konjunkturelle Erholung ab. Die Talsohle scheint durchschritten. Vor allem im Münsterland hellt sich das trübe Geschäftsklima leicht auf. Der nord-westfälische Konjunkturklimaindikator liegt mit 96 Punkten etwas höher als bei der letzten Umfrage.“

Geschäftslage

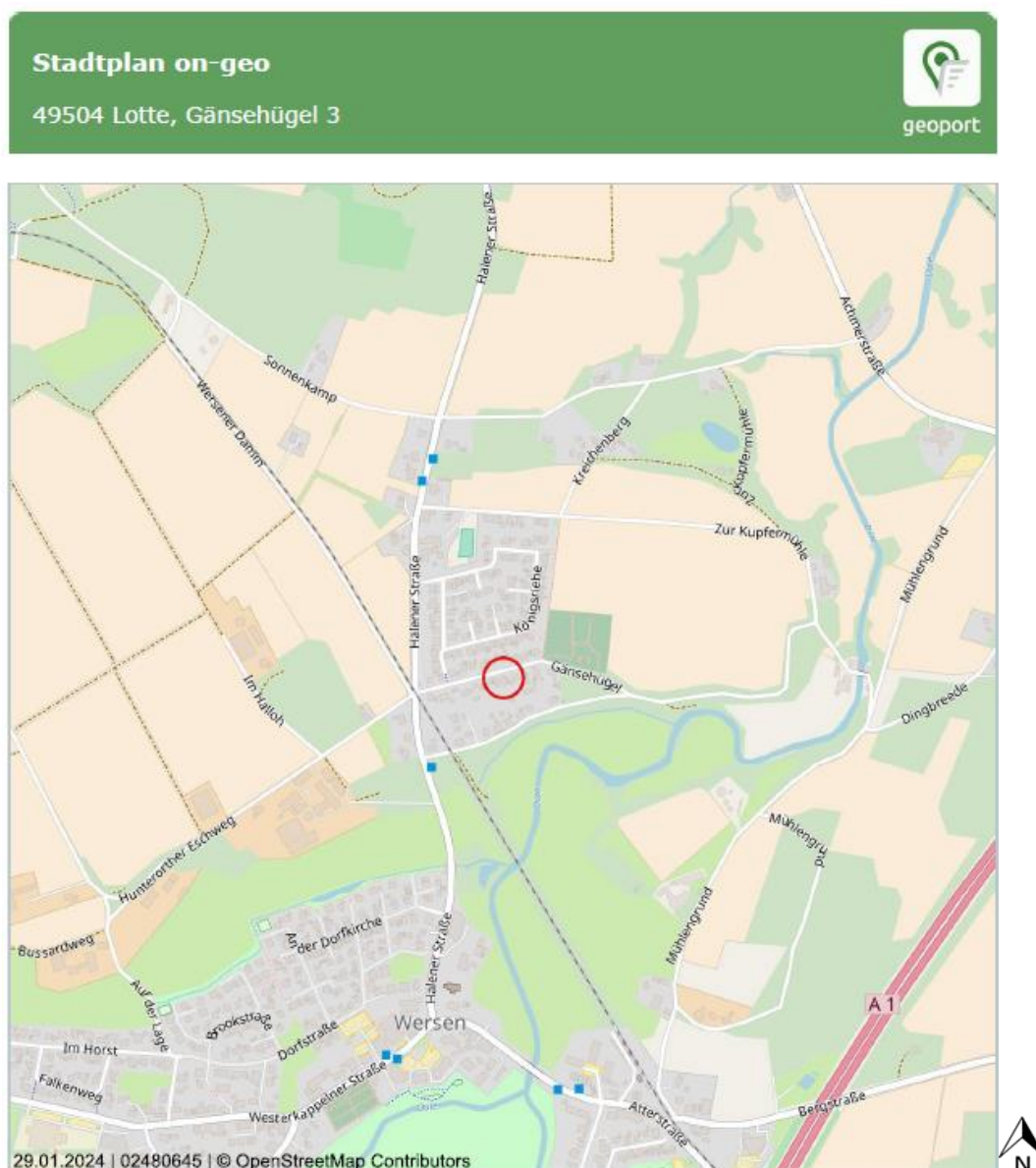
Der Dienstleistungsbereich sorgt für Stabilität, hier laufen die Geschäfte besser als noch im Herbst 2023. Industrie und Handel dagegen stecken weiter in der konjunkturellen Flaute.

Geschäftsaussichten

Nach wie vor ist wenig Zuversicht spürbar – vielmehr lasten Zukunftssorgen und Unsicherheiten auch in diesem Jahr schwer auf der Wirtschaft: Lediglich 14 Prozent der Unternehmen rechnen damit, dass sich die wirtschaftliche Situation in den nächsten Monaten merklich zum Besseren wendet.“

4.2. Mikrolage

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

⁶ Quelle: Konjunkturbericht der IHK Nord-Westfalen Jahresbeginn 2024

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Regionale Lage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Wersen, ca. 4,8 km Luftlinie des geographischen Ortsmittelpunktes von Lotte entfernt. Die Grenze zum Bundesland Niedersachsen verläuft östlich, in ca. 1,7 km Luftlinie. Die Bushaltestelle „Gänsehügel“, der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich in ca. 160 m fußläufiger Entfernung, in westlicher Richtung. Hier verkehrt die Buslinie 515. Der Bahnhof Lotte-Halen befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung (mit dem PKW), in nördlicher Richtung.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind eingeschränkt mit dem Fahrrad im Ortsteil Wersen und in ausreichender Anzahl mit dem PKW in Lotte oder Osnabrück zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage gut geeignet
Immissionen	Die Autobahn A 1 befindet sich ca. 1 km Luftlinie östlich des zu bewertenden Grundstücks. Bei bestimmten Wetterverhältnissen ist dadurch mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 26 m
Mittlere Tiefe	ca. 44 m
Grundstücksgröße	1.250 m ²
Grundstücksform	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück mit schmaler Straßenfront im Verhältnis zur Grundstückstiefe

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	voll ausgebaut, Bürgersteig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen. Es ist eine eigene Hauswasserversorgung für die Gartenbewässerung vorhanden.
Grenzverhältnisse	Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus. Die linke und rechte Einzelgarage grenzen an die Nachbarflurstücke 51 + 174.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Baugrund, Grundwasser

Lt. Onlineabfrage am 21.05.2024, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁷, 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, jedoch in ca. 100 m Entfernung, nördlich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Düte“. (Onlineabfrage am 21.05.2024, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁸.

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 Wersen Blatt 1660 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Wersen Blatt 1660 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 2: lastend auf dem Anteil des Eigentümers Abt. I Nr. 1 a: Verfügungsbeschränkung des xxx, gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Münster, 74 IN 8/20). Eingetragen am 22.06.2020.

Lfd.-Nr. 3: lastend auf dem Anteil des Eigentümers Abt. I Nr. 1 a: Über das Vermögen des xxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Münster, 74 IN 14/20). Eingetragen am 24.07.2020.

Lfd.-Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 006 K 012/23). Eingetragen am 02.11.2023.

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.

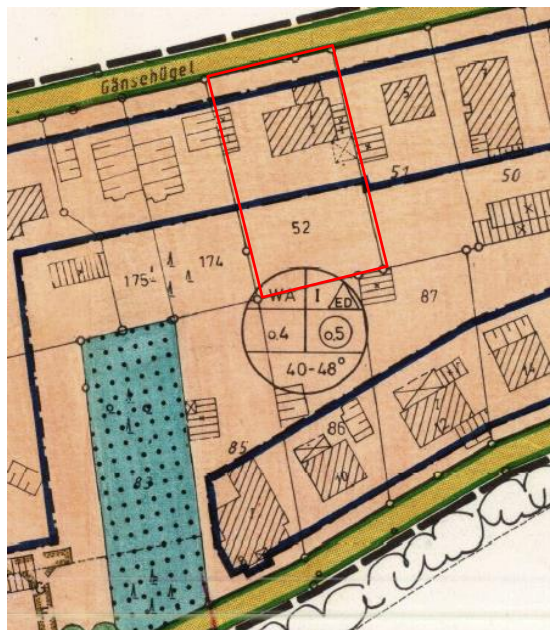
⁷ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁸ Quelle: www.uvo.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

**Festsetzungen im Bebauungsplan
Nr. 49 „Gänsehügel“, gem.
BauNVO von 1990**

WA = Allgemeines Wohngebiet, I-geschossige Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GRZ: 0,4, GFZ: 0,5, Dachneigung 40 - 48°



Altlastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Veltmann vom 01.02.2024, 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.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Leimkühler vom 30.01.2024, bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Gemeinde Lotte, FB Bauverwaltung, Frau Pötzl-Plegge, bescheinigt am 30.01.2024, „dass für das Grundstück Gänsehügel 3, Gemarkung Wersen, Flur 7, Flurstück 52 die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vollständig beglichen worden sind. Straßenausbaumaßnahmen wurden vorliegend seit dem 01.01.2018 nicht beschlossen und unterliegen seit dem 01.01.2024 in Nordrhein-Westfalen dem Beitragserhebungsverbot nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW, fallen somit nicht mehr an.“

Wohnungsbindung

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Amt für Wohnbauförderung, Frau Klausmeyer v. 21.05.2024, besteht keine Wohnungsbindung nach dem WFNG NRW.

Denkmalschutz

nicht vorhanden

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 wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Baugenehmigung

Folgende Bauscheine/Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:

- Bauschein Nr. 508/51 „Neubau eines Wohnhauses“ v. 26.06.1951
- Baugenehmigung Nr. 61-3-262.079.6 „Erweiterung des Wohnhauses und Anbau einer Garage“ v. 06.10.1976 sowie Nachtragsgenehmigung „geänderte Garage“ v. 05.07.1978
- Baugenehmigung Nr. 61-3-262.111.6 „Errichtung einer Feuerungsanlage mit einer Nennwärmeleistung von 44.20 KW und Aufstellung von 4 oberirdischen Heizöllagerbehältern mit einem Gesamtfassungsvermögen von 6.000 Ltr. v. 01.02.1977
- Baugenehmigung Nr. 63-262.035.86 „Neubau einer Garage“ v. 05.05.1987
- Baugenehmigung Nr. 63-262.048.88 „Umbau und Erweiterung des Wohnhauses“ v. 08.12.1988
- Baugenehmigung Nr. 60/63-680-00938.97 „Erweiterung und Umbau des Wohnhauses (2. WE) sowie Anbau eines Kellerschwimmbades“ v. 12.03.1997
- Baugenehmigung Nr. 63-680-10020.2001 „Einbau von Dachgauben - § 68 BauO NRW“ v. 01.08.2001

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 unterstellt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Zweifamilienhaus

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes I-geschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist im westlichen Bereich eine Garage mit elektrisch betriebenem Sektionaltor integriert.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1951/1953, Erweiterung ca. 1977, Umbau und Erweiterung ca. 1989, Erweiterung und Umbau (2. Wohneinheit) sowie Anbau eines Schwimmbades ca. 1997, Einbau von Dachgauben ca. 2001 wertrelevantes Baujahr: 1997
Gesamtnutzungsdauer Restnutzungsdauer	80 Jahre ⁹ 53 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.

⁹ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt legt für Objekte dieser Art eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht der Sachverständige ebenfalls von einer 80jährigen Gesamtnutzungsdauer aus.

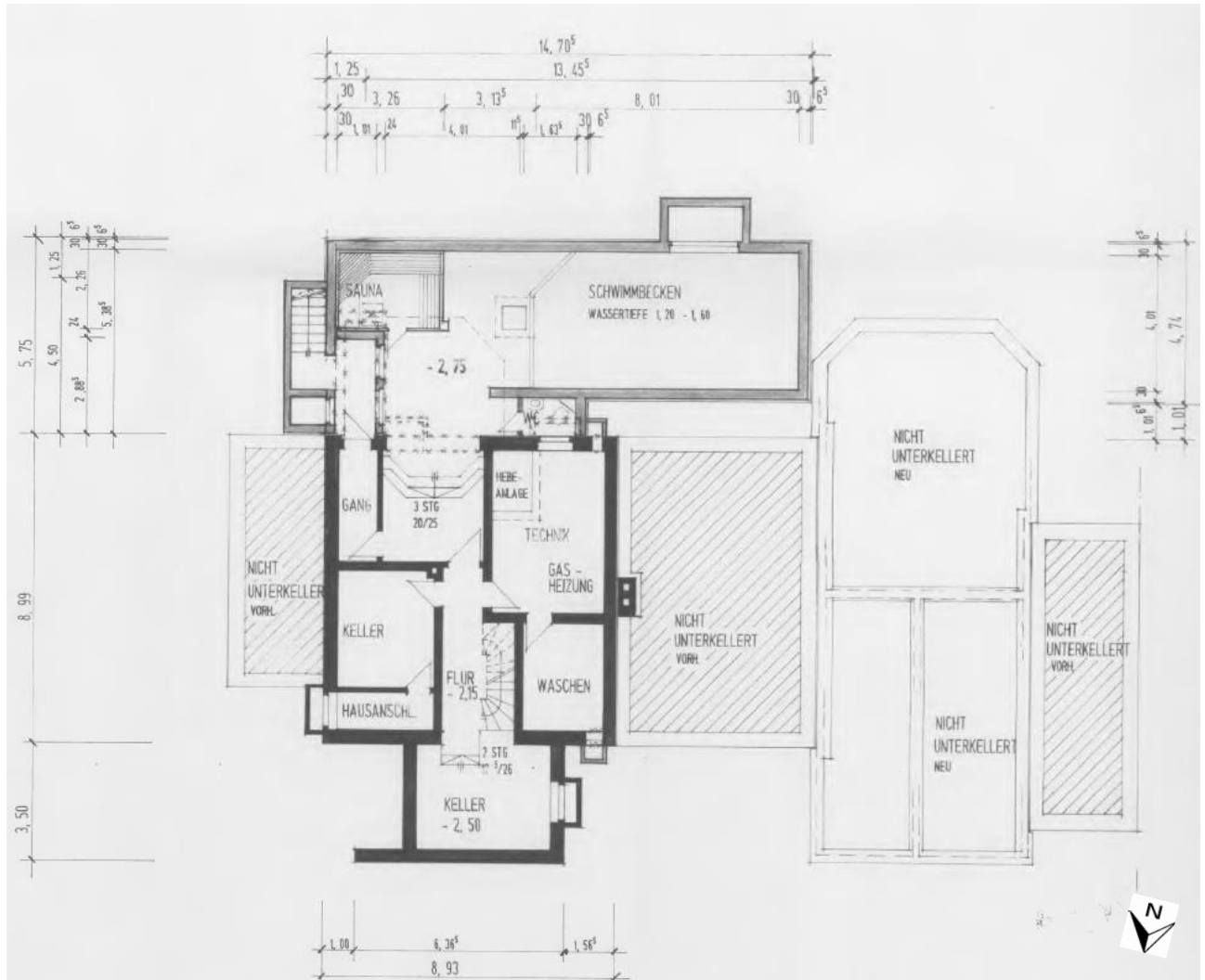
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

5.1.2. Grundrissgestaltung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstabsgerecht!

Kellergeschoss

Zeichnung von 1997



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

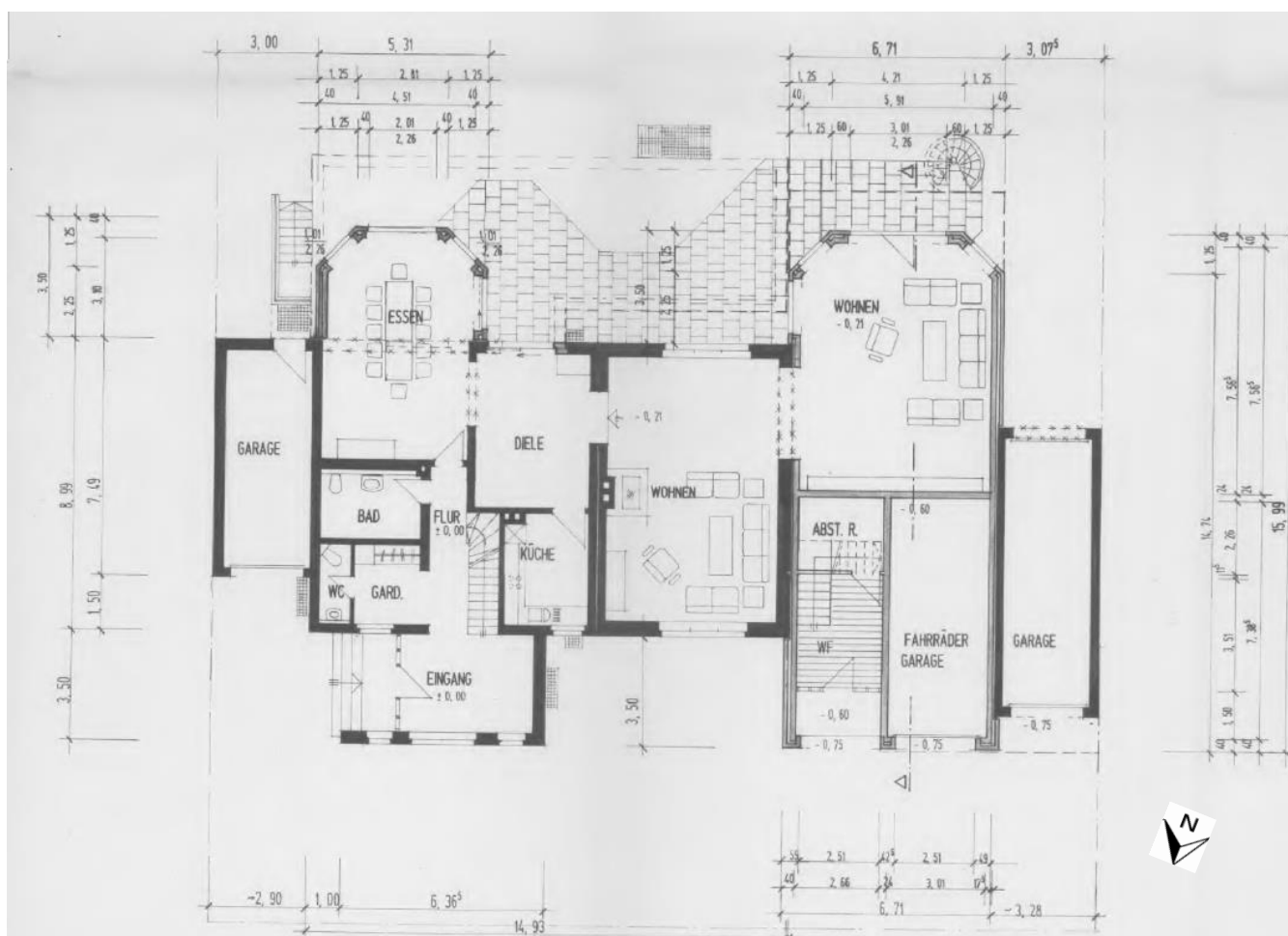
Erdgeschoss

Zeichnung von 1997

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Eingang, Flur, Garderobe, WC, Bad, Esszimmer (zum Süden orientiert), Diele, Wohnzimmer (zum Süden und Norden orientiert), Wohnzimmer (zum Süden orientiert), überdachte Terrasse (zum Süden orientiert), Küche

Im nordwestlichen Bereich befindet sich der Eingang zur Wohnung im Dachgeschoss: Windfang mit Treppe zum DG, Abstellraum



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

Dachgeschoss

Zeichnung von 2001

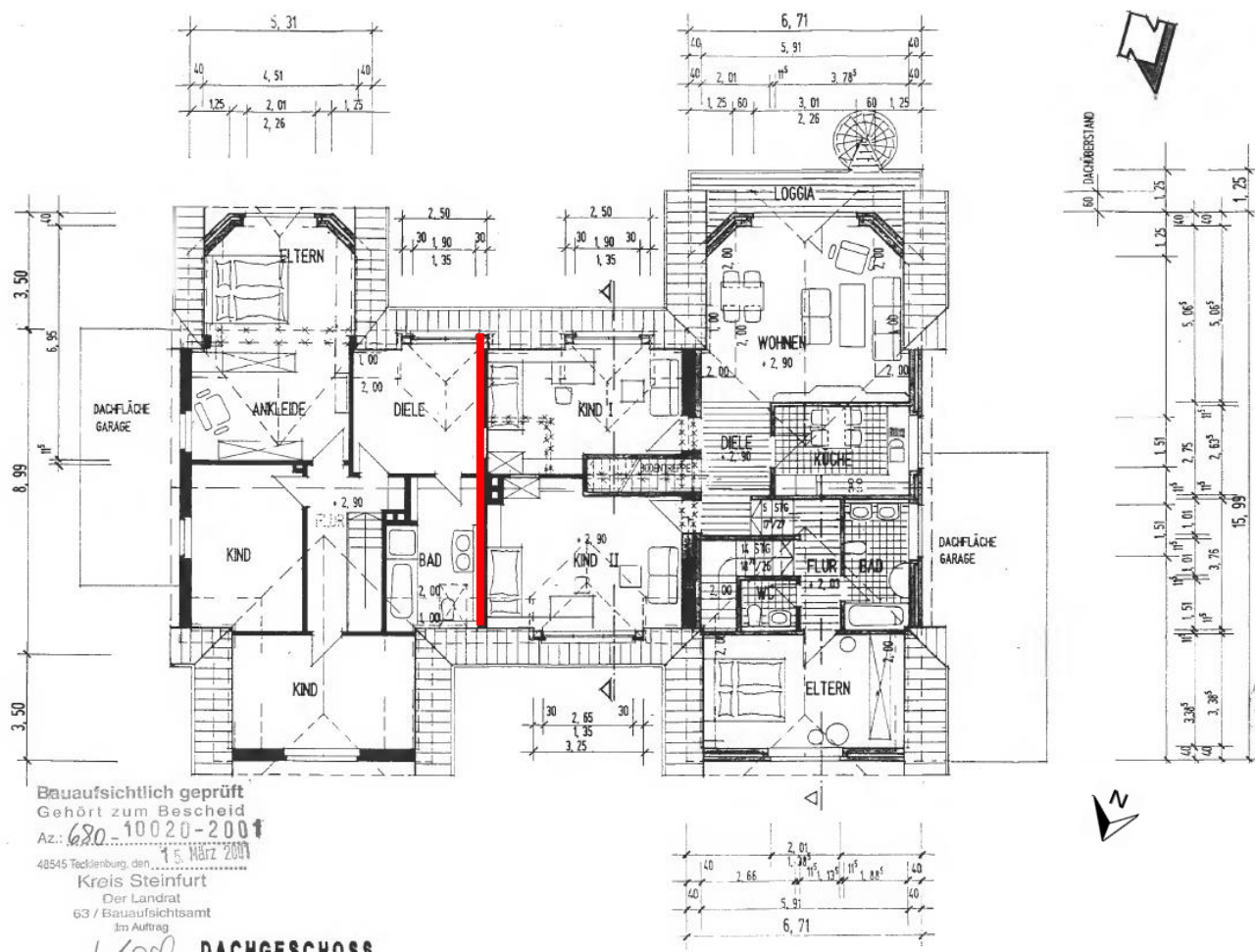
Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Wohnung EG+DG:

Flur, Kinderzimmer (zum Norden orientiert), Kinderzimmer (zum Osten orientiert), Schlafzimmer/Ankleidezimmer (zum Süden und Osten orientiert), Diele, Bad

Wohnung im DG:

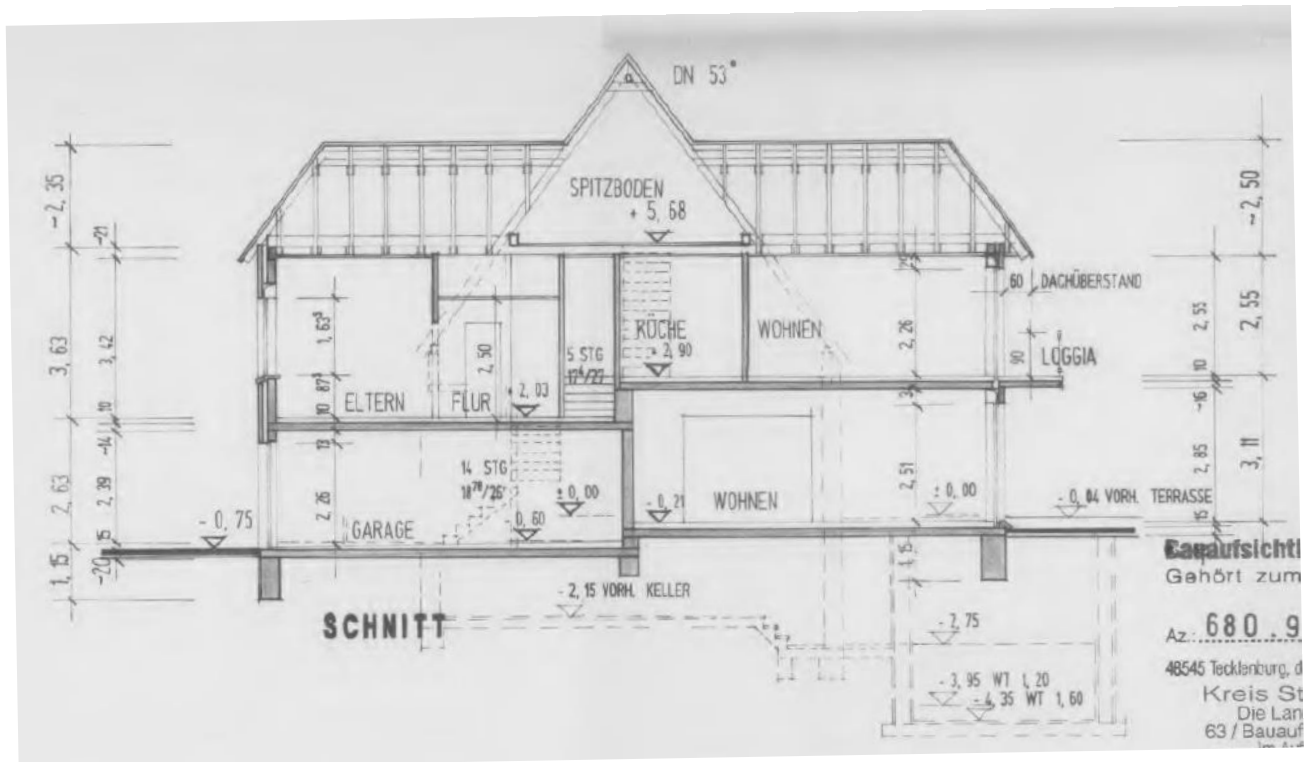
Flur, Diele, Kinderzimmer (zum Norden orientiert), Kinderzimmer (zum Süden orientiert), Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (zum Süden orientiert), Loggia (zum Süden orientiert), Küche, Bad, Schlafzimmer (zum Norden orientiert), WC



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Schnitt

Zeichnung v. 1997

**Ansichten**

Zeichnungen von 1997/2001



Nordansicht

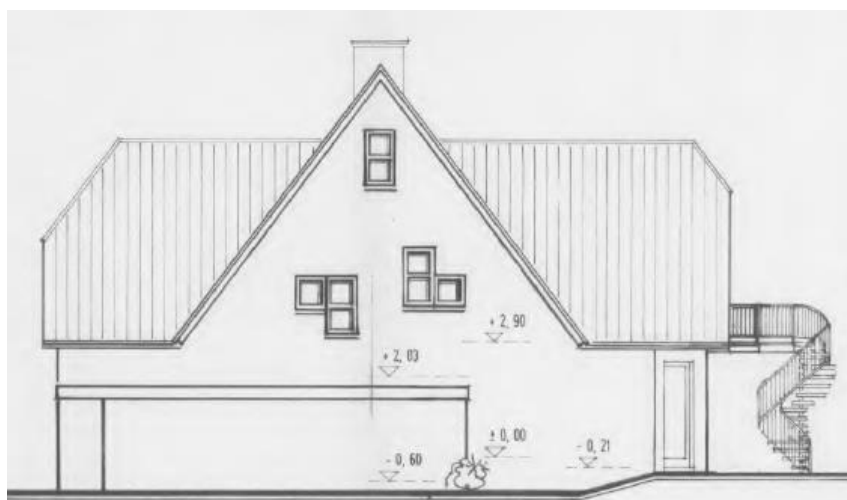
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024



Südansicht



Ostansicht



Westansicht

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

5.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	Teilkeller
Kellerwände	massiv
Umfassungswände	massiv mit Hintermauerung, Wärmedämmung, Luftschicht und Kalksandvollstein (VKSV)
Geschossdecke	Stahlbeton
Geschosstreppen	Wohnung EG + DG: offene Holztreppe mit Holzgeländer Wohnung DG: Betontreppe mit Fliesenbelag, Edelstahlgeländer
Kelleraußentreppe	Betontreppe mit Fliesenbelag, Edelstahlhandlauf
Fassade/Außenverkleidung	Kalksandvollstein (VKSV)
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	2 Kamine im EG, Markise als Terrassenüberdachung, Klimagerät im DG, gusseiserner Ofen im DG, Sauna für ca. 8 Personen sowie Schwimmbad im KG

5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	Gaszentralheizung, die Beheizung der einzelnen Räume geschieht im EG über Fußbodenheizung und des Weiteren größtenteils über über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und zum Teil über DIN-Radiatoren.
Warmwasserversorgung	über Boiler
Lüftung	gut und ausreichend

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

5.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun, einer niedrigen Mauer, durch Bepflanzung und im südlichen Bereich durch einen Erdwall mit Bepflanzung eingefriedet. Es sind 2 Tore mit Elektroantrieb vorhanden.
Bodenbefestigung	Die Zuwegungen zu den Hauseingängen und zu den Garagen sind mit sechseckigen Betonverbundsteinen befestigt, die Terrassen mit roten Betonplatten o.ä.
Gartengestaltung	Der Garten ist gärtnerisch angelegt mit Rasenfläche, Büschen, Sträuchern, Stauden, Blumen und Bäumen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Es sind 2 Holzgartenhäuser jeweils mit Satteldach vorhanden.

5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, im DG zum Teil Holzdielung, zum Teil Buchenparkett
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, im DG zum Teil vertäfelt, Küche mit Fliesenspiegel im Objektbereich, Bäder raumhoch gefliest
Deckenbekleidung	zum Teil geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, zum Teil Holzvertäfelung
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Wohnung im EG + DG: WC im KG: Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten Gäste-WC im EG: Waschbecken (Muscheldesign) mit Einhebelmischer, Urinal, Stand-WC mit aufgesetztem Keramikspülkasten Bad im EG: Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Bidet, Einbaudusche Bad im DG: Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Eckbadewanne, Einbaudusche

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungssichttag: 08.03.2024

Wohnung im DG:

Gäste-WC: Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten

Bad: Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaudusche, Eckbadewanne

Sanitärobjekte

weiß, außer Wohnung EG + DG; Bad-DG: blau

5.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung

gut und ausreichend

Bauschäden und Baumängel

Dem Sachverständigen sind keine groben Bauschäden/Baumängel aufgefallen.

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.“¹⁰

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

Das Objekt wurde vom 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.

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

5.1.8. Bauzahlen

5.1.8.1. Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche 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 (BGF) wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen erstellt.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)
KG	Rechteck	1	1,00	14,705	5,750	84,55
	Rechteck	1	-1,00	7,095	1,010	-7,17
	Rechteck	1	1,00	8,930	8,990	80,28
	Rechteck	1	1,00	4,900	3,500	17,15
					Gesamt	174,81
EG	Rechteck	1	1,00	21,710	8,990	195,17
	Rechteck	1	1,00	6,365	3,500	22,28
	Rechteck	1	1,00	6,710	3,500	23,49
	Rechteck	1	1,00	5,310	3,500	18,59
	Dreieck	1	-1,00	1,250	1,250	-0,78
	Rechteck	1	1,00	6,710	3,500	23,49
	Dreieck	1	-1,00	1,250	1,250	-0,78
	Rechteck	1	-1,00	0,200	8,990	-1,80
					Gesamt	279,66
DG	Rechteck	1	1,00	21,710	8,990	195,17
	Rechteck	1	1,00	6,365	3,500	22,28
	Rechteck	1	1,00	6,710	3,500	23,49
	Rechteck	1	1,00	5,310	3,500	18,59
	Dreieck	1	-1,00	1,250	1,250	-0,78
	Rechteck	1	1,00	6,710	3,500	23,49
	Dreieck	1	-1,00	1,250	1,250	-0,78
					Gesamt	281,46

Bruttogrundfläche: 735,93 m²

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

5.1.8.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen nach der II. BV aufgestellt. Zum Teil handelt es sich um Circumaße, aufgrund teilweise fehlender Bemaßungen. Das Schwimmbad sowie die Sauna werden nicht innerhalb der Wohnflächenberechnung berücksichtigt, da diese pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden.

Wohnung EG + DG:

Erdgeschoss:

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)	Summe (m²)
Eingang	Rechteck	0,97	1,00	4,200	3,100	12,63	12,63
Flur	Rechteck	0,97	1,00	1,200	5,170	6,02	6,02
Garderobe	Rechteck	0,97	1,00	2,000	2,430	4,71	4,71
WC	Rechteck	0,97	1,00	1,010	2,430	2,38	2,38
Bad	Rechteck	0,97	1,00	3,120	2,250	6,81	6,81
Esszimmer	Rechteck	0,97	1,00	4,570	3,675	16,29	
	Rechteck	0,97	1,00	4,510	3,100	13,56	
	Dreieck	0,97	-2,00	1,100	1,100	-1,17	
							28,68
Diele	Rechteck	0,97	1,00	3,500	5,000	16,98	16,98
Küche	Rechteck	0,97	1,00	2,500	3,350	8,12	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,525	0,320	-0,16	
							7,96
Wohnzimmer	Rechteck	0,97	1,00	5,330	8,140	42,08	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,865	0,300	-0,25	
							41,83
Wohnzimmer	Rechteck	0,97	1,00	5,910	7,565	43,37	
	Dreieck	0,97	-2,00	1,100	1,100	-1,17	
							42,20
überdachte Terrasse	Rechteck	1,00	0,25	6,710	1,250	2,10	
	Dreieck	2,00	0,25	1,250	1,250	0,39	
							2,49
						Gesamt	172,69

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

Dachgeschoss:

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)	Summe (m²)
Flur	Rechteck	0,97	1,00	1,200		5,170	6,02	
	Rechteck	0,97	1,00	1,600		0,900	1,40	
								7,42
Kinderzimmer	Rechteck	0,97	1,00	5,100		3,300	16,33	
	Dreieck	0,97	-2,00	3,300		0,700	-2,24	
								14,09
Kinderzimmer	Rechteck	0,97	1,00	3,200		4,800	14,90	
	Trapez	0,97	-0,50	1,000	0,200	0,700	-0,20	
	Trapez	0,97	-0,50	1,200	2,000	0,700	-0,54	
								14,15
Eltern/Ankleide	Rechteck	0,97	1,00	4,110		6,950	27,71	
	Dreieck	0,97	-2,00	0,700		0,700	-0,48	
	Trapez	0,97	-0,50	3,900	2,800	0,400	-0,65	
	Trapez	0,97	-0,50	3,900	2,800	0,400	-0,65	
	Rechteck	0,97	1,00	0,400		3,200	1,24	
	Trapez	0,97	-0,50	1,000	0,300	0,700	-0,22	
								26,95
Diele	Rechteck	0,97	1,00	3,500		3,500	11,88	
	Dreieck	0,97	-1,00	1,600		0,700	-0,54	
								11,34
Bad	Rechteck	0,97	1,00	2,600		3,100	7,82	
	Rechteck	0,97	1,00	1,900		1,400	2,58	
	Trapez	0,97	-0,50	2,600	1,900	0,700	-0,76	
	Trapez	0,97	-0,50	1,000	0,200	0,700	-0,20	
								9,43
							Gesamt	83,39

Zusammenfassung:

Wohnfläche, EG 172,69 m²

Wohnfläche, DG: 83,39 m²

Wohnfläche, gesamt 256,08 m², rd. 256,00 m²

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Wohnung im DG:

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)	Summe (m²)
Windfang im EG	Rechteck	0,97	1,00	2,660		3,510	9,06	
	Rechteck	0,97	-1,00	1,000		1,500	-1,46	
								7,60
Abstellraum im EG	Rechteck	0,97	1,00	2,660		2,260	5,83	
	Rechteck	0,97	-1,00	1,160		1,000	-1,13	
	Dreieck	0,97	-1,00	1,500		2,260	-1,64	
								3,06
Flur	Rechteck	0,97	1,00	1,135		3,760	4,14	4,14
Diele	Rechteck	0,97	1,00	2,775		1,010	2,72	
	Rechteck	0,97	1,00	1,400		0,115	0,16	
	Rechteck	0,97	1,00	2,010		2,750	5,36	
								8,24
Kinderzimmer	Rechteck	0,97	1,00	5,500		3,760	20,06	
	Rechteck	0,97	1,00	2,700		0,500	1,31	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,300		0,750	-0,22	
	Dreieck	0,97	-1,00	2,250		0,700	-0,76	
								20,39
Kinderzimmer	Rechteck	0,97	1,00	5,500		2,900	15,47	
	Rechteck	0,97	1,00	2,700		0,600	1,57	
	Dreieck	0,97	-1,00	3,000		0,700	-1,02	
								16,02
Wohnzimmer	Rechteck	0,97	1,00	5,310		5,065	26,09	
	Rechteck	0,97	2,00	0,300		1,500	0,87	
	Dreieck	0,97	-2,00	0,900		0,900	-0,79	
	Trapez	0,97	-0,50	0,900	0,200	0,700	-0,19	
	Trapez	0,97	-0,50	0,900	0,200	0,700	-0,19	
	Trapez	0,97	-0,50	4,400	3,000	0,700	-1,26	
	Trapez	0,97	-0,50	4,400	3,000	0,700	-1,26	
								23,28
Loggia	Rechteck	1,00	0,25	5,300		1,250	1,66	
	Dreieck	1,00	0,25	0,600		0,600	0,05	
	Dreieck	2,00	-0,25	0,600		0,700	-0,11	
								1,60
Küche	Rechteck	0,97	1,00	3,785		2,635	9,67	9,67
Bad	Rechteck	0,97	1,00	1,885		3,760	6,87	6,87
Schlafzimmer	Rechteck	0,97	1,00	5,910		3,385	19,41	
	Dreieck	0,97	-2,00	3,385		0,400	-1,31	
								18,10
WC	Rechteck	0,97	1,00	1,510		1,510	2,21	2,21
							Gesamt	121,18

Wohnfläche

121,18 m², rd. 121,00 m²

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Zusammenfassung der Wohnflächen:

Wohnung EG + DG: 256,00 m²
Wohnung DG: 121,00 m²

Wohnfläche, gesamt 377,00 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. 2 Einzelgaragen

Art des Gebäudes 2 Einzelgaragen, links und rechts am Wohnhaus angebaut, Grundrisse siehe 5.1.2., Erdgeschosszeichnung

Garage links:

Baujahr ca. 1976
Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre¹¹
Restnutzungsdauer 12 Jahre

Garage rechts:

Baujahr ca. 1987
Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
Restnutzungsdauer 23 Jahre
Konstruktionsart Massivbau
Dachform Flachdach
Tor Sektionaltore mit Elektroantrieb

5.2.1. Berechnung der Bruttogrundfläche

Die nachfolgende Berechnung wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnung aufgestellt.

Garage links:

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)
Garage	Rechteck	1	1,00	3,000	7,49	22,47
					Gesamt	22,47

Bruttogrundfläche (BGF): 22,47 m²

¹¹ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben. Der Sachverständige hält ebenfalls eine 60jährige Gesamtnutzungsdauer für angemessen.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

Garage rechts:

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)
Garage	Rechteck	1	1,00	3,000	8,99	26,97
					Gesamt	26,97

Bruttogrundfläche (BGF): **26,97 m²**

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Das Bewertungsobjekt ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar, eine integrierte Büro- oder Praxisnutzung wäre denkbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist als „normal bis gut“ und aufgrund der großen Wohnfläche mit Tendenz zu „verhalten“ einzuschätzen. Diese Art der Objekte stehen üblicherweise dem Mietermarkt nicht zur Verfügung, sondern dienen der Eigennutzung.
Verkäuflichkeit	Die Veräußerbarkeit wird als „gut bis 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 den 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.
--	--

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

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 Reihenhaushausgrundstücken 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 Vergleichswertverfahren 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. Des Weiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 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 Zweifamilienhaus 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 den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da 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: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

7.2.2. Bodenwertberechnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt folgenden Bodenrichtwert zum
Stichtag 01.01.2024 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 2024-01-01

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



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lotte
Postleitzahl	49504
Gemarkungsname	Wersen
Ortsteil	Wersen
Bodenrichtwertnummer	12040
Bodenrichtwert	190 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	160 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone LT 61

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
zum **Stichtag 01.01.2024 = 190 €/m²**

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	Offene Bauweise
Geschosszahl	I-geschossig
Tiefe	44 m

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnobjekte im allgemeinen Wohngebiet, in offener I-geschossiger Bauweise, auf Grundstücken mit einer Tiefe von 40 m.

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Zweifamilienhaus in offener I-geschossiger Bauweise bebaut und befindet sich gemäß Festsetzung im Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück verfügt über eine Tiefe von rd. 44 m. Die Differenz zur Grundstückstiefe der Richtwertzone wird wegen der Geringfügigkeit (4 m) vernachlässigt.

Der Sachverständige hält den Bodenrichtwert als Grundlage zur Bodenwertermittlung für angemessen.

Auf eine Berechnung der tatsächlichen Geschossflächenzahl (GFZ) bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet. Im Bebauungsplan wurde eine GFZ 0,5 festgesetzt.

In Kleiber¹² 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 nicht vorzunehmen.

¹² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Seite 1439

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser, „Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

Gemäß Angabe des Gutachterausschusses erhalten Bodenrichtwerte für Wohnbauland mit einer Grundstücksfläche von 400 m² bis 900 m² keine Anpassung. Der Sachverständige teilt das zu bewertende Grundstück aufgrund der Größe von 1.250 m² in 900 m² Vorderland mit einem Bodenrichtwert in Höhe von **190 €/m²** und 350 m² Hinterland mit einem hälftigen Wert in Höhe von **95 €/m²** auf.

Berechnung:

Abgabefreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	190 €/m ²	
Grundstücksfläche - Vorderland	x 900 m ²	
Bodenwertanteil - Vorderland		171.000,00 €
Abgabefreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	95 €/m ²	
Grundstücksfläche - Hinterland	x 350 m ²	
Bodenwertanteil - Vorderland		<u>33.250,00 €</u>
Bodenwert, gesamt		204.250,00 €
		<u>rd. 204.000,00 €</u>

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).

7.3.2. Erläuterungen und Einflussfaktoren

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 m ² Brutto-Grundfläche (BGF).
Baupreisindex	Das Statistische Bundesamt für Deutschland leitet Baupreisindizes für unterschiedliche Gebäudetypen ab. Der Baupreisindex dient der Anpassung der NHK zum Wertermittlungsstichtag.
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 Wertermittlungsstichtag 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.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

(§ 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 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 2024 u.a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an:

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

Garage:	5.000 €
Doppelgarage:	10.000 €
Kamin:	5.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

7.3.3. Sachwertberechnung

7.3.3.1. vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	735,93 m²
Wertrelevantes Baujahr	1997
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Ein- und Zweifamilienhäuser, Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachge- schoss Typ 1.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, vollausgebautes Dachgeschoss
Gewichtete Normalherstellungs- kosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)	Typ 1.01: 858,00 €/m² BGF ¹³ Typ 1.21: 1.035,00 €/m² BGF

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilkeller

Grundfläche:

BGF KG: 174,81 m², BGF EG: 279,66 m², BGF DG: 281,46 m²
nicht unterkellert (279,66 m² - 174,81 m²) = 104,85 m²

Typ 1.01: KG, EG, ausgebautes DG = 3 Ebenen
unterkellertes Bereich = 174,81 m² x 3 Ebenen = 524,43 m²

Typ 1.21: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG = 2 Ebenen
Nicht unterkellertes Bereich = 104,85 m² x 2 Ebenen = 209,70 m²
Zuzüglich Differenz zum DG (281,46 m² - 279,66 m²) = 1,80 m²
211,50 m²

BGF = 735,93 m² (100 %)
davon unterkellertes Bereich: 524,43 m² (71,26 %)
nicht unterkellertes Bereich: 211,50 m² (28,74 %)

Ergebnis:

Typ 1.01 gewichteter Kostenkennwert: 858,00 €/m² x 71,26 % = 611,41 €/m²
Typ 1.21 gewichteter Kostenkennwert: 1.035,00 €/m² x 28,74 % = 297,46 €/m²

Kostenkennwert **908,87 €/m², rd. 909,00 €/m²**

**Gewichtete Normalherstellungs-
kosten im Basisjahr 2010 (inkl.
BNK von 17 %)** 909,00 €/m² BGF

**Korrekturfaktor für Zweifamilien-
haus** 1,05

Korrektur 909,00 €/m² BGF * 1,05 = 954,00 €/m² BGF

Wertermittlungsstichtag 08.03.2024

**Baupreisindex am Wertermitt-
lungsstichtag (2010 = 100)** 179,1

¹³ siehe 7.3.3.1.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Regionalfaktor	1,0	
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten von 17 %) am Wertermittlungstichtag	$954,00 \text{ €/m}^2 * 179,1 / 100 * 1,0 = \text{rd. } 1.709,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) BGF * Normalherstellungskosten	$735,93 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.709,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	1.257.704,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	53 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor = Alterswertminderung 34 % linear = - 427.619,00 €)	$(1.257.704,00 \text{ €} * 0,66)$	* 0,66
vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus		830.085,00 €

7.3.3.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Ein-/Zweifamilienhäuser,	Typ 1.01	655	725	835	1.005	1.260
	Typ 1.21	790	875	1.005	1.215	1.515

		Standardstufe				
Bauteil	Gewicht	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 %)

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

Bauteil	Rechnung	Ergebnis	Ergebnis
Außenwände	Typ 1.01: 23 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.21: 23 % * 100 % * 1.005 €/m ²	192,00 €/m ²	231,00 €/m ²
Dach	Typ 1.01: 15 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.21: 15 % * 100 % * 1.005 €/m ²	125,00 €/m ²	151,00 €/m ²
Fenster und Außen- türen	Typ 1.01: 11 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²	92,00 €/m ²	111,00 €/m ²
Innenwände und -tü- ren	Typ 1.01: 11 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²	92,00 €/m ²	111,00 €/m ²
Deckenkonstruktion u. Treppen	Typ 1.01: 11 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²	92,00 €/m ²	111,00 €/m ²
Fußböden	Typ 1.01: 5 % * 100 % * 1.005 €/m ² Typ 1.21: 5 % * 100 % * 1.215 €/m ²	50,00 €/m ²	61,00 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	Typ 1.01: 9 % * 100 % * 1.005 €/m ² Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.215 €/m ²	90,00 €/m ²	109,00 €/m ²
Heizung	Typ 1.01: 9 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.005 €/m ²	75,00 €/m ²	90,00 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	Typ 1.01: 6 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.21: 6 % * 100 % * 1.005 €/m ²	50,00 €/m ²	60,00 €/m ²

Summe	858,00 €/m²
Summe	1.035 €/m²

7.3.3.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus 830.085,00 €

**vorläufiger Sachwertanteil - Garage links,
pauschal** 5.000,00 €

**vorläufiger Sachwertanteil - Garage rechts,
pauschal** 7.500,00 €

Der Gutachterausschuss gibt für Garagen einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 5.000 € und für Doppelgaragen 10.000,00 € an. Aufgrund der Größe legt der Sachverständige einen pauschalen Wert in Höhe von 7.500,00 € zu Grunde.

vorläufiger Sachwertanteil der Gebäude, gesamt 842.585,00 €

**vorläufiger Sachwertanteil der baulichen
Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %** 58.981,00 €

Bodenwert 204.000,00 €

vorläufiger Sachwert 1.105.566,00 €
rd. 1.106.000,00 €

7.3.3.3. 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 2024 für den Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

„Der Sachwert des Grundstückes setzt sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, und dem Bodenwert zusammen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt fließen anschließend im Rahmen einer Marktanpassung durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (SF) ein. Diese Sachwertfaktoren werden vom örtlichen Gutachterausschuss gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. (...)“

Die um Ausreißer eliminierte Stichprobe umfasst rd. 900 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser. Die Auswertung der Stichprobe erfolgt mittels einer multiplen linearen Regressionsanalyse. Hierbei wurden folgende Merkmale auf ihren jeweiligen Einfluss auf den Sachwert eines Objektes untersucht:

- vorläufiger Sachwert
- Gebäudeart
- Restnutzungsdauer
- Gebäudealter
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Gebietsgliederung bzw. Gemeinde
- Index
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert

Das Ergebnis der Regressionsanalyse weist die den Sachwertfaktor beeinflussenden Merkmale aus. Diese Merkmale sind der vorläufige Sachwert, das fiktive Baujahr, die Gebäudeart, die Gebietsgliederung und der Index. Für die Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes zum normierten Sachwertfaktors konnte aus der Regressionsanalyse nachfolgende Funktion, welche in den jeweiligen Unterkapiteln von Kapitel 5 grafisch dargestellt wird, abgeleitet werden:

$$nSF = 0,634858 \times (vSW/1.000.000)^{-0,418510}$$

Für die weiteren Merkmale sind Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. (...)“

Die jeweiligen Normklassen eines Merkmals, die der Regression zugrunde gelegt wurden, weisen einen Umrechnungskoeffizienten von 1,00 auf und sind in den Tabellen jeweils blau hinterlegt. Bei einer Wertermittlung mit dem Sachwertverfahren für ein individuelles, von der Norm abweichendes Objekt, ist zuerst der normierte Sachwertfaktor aus der funktionalen Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert zu ermitteln.

Anschließend sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für das Bewertungsobjekt zu wählen und schrittweise miteinander zu kombinieren. (...)“

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Umrechnungskoeffizienten im Sachwertverfahren - Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Altenberge		1,16
	Zweifamilienhaus	0,94	Emsdetten		1,08
(fiktives) Baujahr ¹	bis 1980	0,88	Greven		1,20
	1981 bis 1990	0,96	Hopsten		0,87
	ab 1991	1,00	Hörstel		0,92
			Horstmar		1,00
			Ibbenbüren		1,00
			Ladbergen		1,09
			Laer		1,00
			Lengerich		1,00
			Lienen		1,00
			Lotte		1,00
			Metelen		0,89
			Mettingen		1,00
			Neuenkirchen		1,00
			Nordwalde		1,11
			Ochtrup		1,00
			Recke		1,00
			Saerbeck		1,00
			Steinfurt		1,06
			Tecklenburg		1,00
			Westerkappeln		1,00
			Wettringen		1,10

vorläufiger Sachwert: 1.106.000,00 €

Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,634858 \times (1.106.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,418510} = 0,61$$

Merkmal	Normobjekt	UK _{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,94
Fiktives Baujahr	ab 1991	1,00	1997	1,00
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Lotte	1,00

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: $0,61 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00 = 0,57$

vorläufiger Sachwert

1.106.000,00 €

Sachwertfaktor entspricht dem objektspezifisch
angepassten Sachwertfaktor

* 0,57

marktangepasster vorläufiger Sachwert

630.420,00 €
rd. 630.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert	630.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
2 Kamine á 5.000,00 €, pauschal	10.000,00 €
gußeiserner Ofen im DG - ohne Wert	0,00 €
Klimagerät im DG, pauschal	1.000,00 €
Markise, pauschal	2.000,00 €
Sauna, pauschal	5.000,00 €
Schwimmbad, pauschal	20.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
2 Holzgardenhäuser á 2.500,00 €, pauschal	5.000,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Sachwert	<u>673.000,00 €</u>

7.3.4. 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	630.000,00 €
Wohnfläche (ohne Schwimmbad und Sauna)	rd. 377 m ²

Berechnung: $630.000,00 \text{ €} : 377 \text{ m}^2 = 1.671,00 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

rd. 1.671,00 €/m²

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 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).

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

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 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**

Erläuterung 7.3.1.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

7.4.2. Vergleichswertberechnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt folgenden Immobilienrichtwert in der Lage des zu bewertenden Zweifamilienhauses an:

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

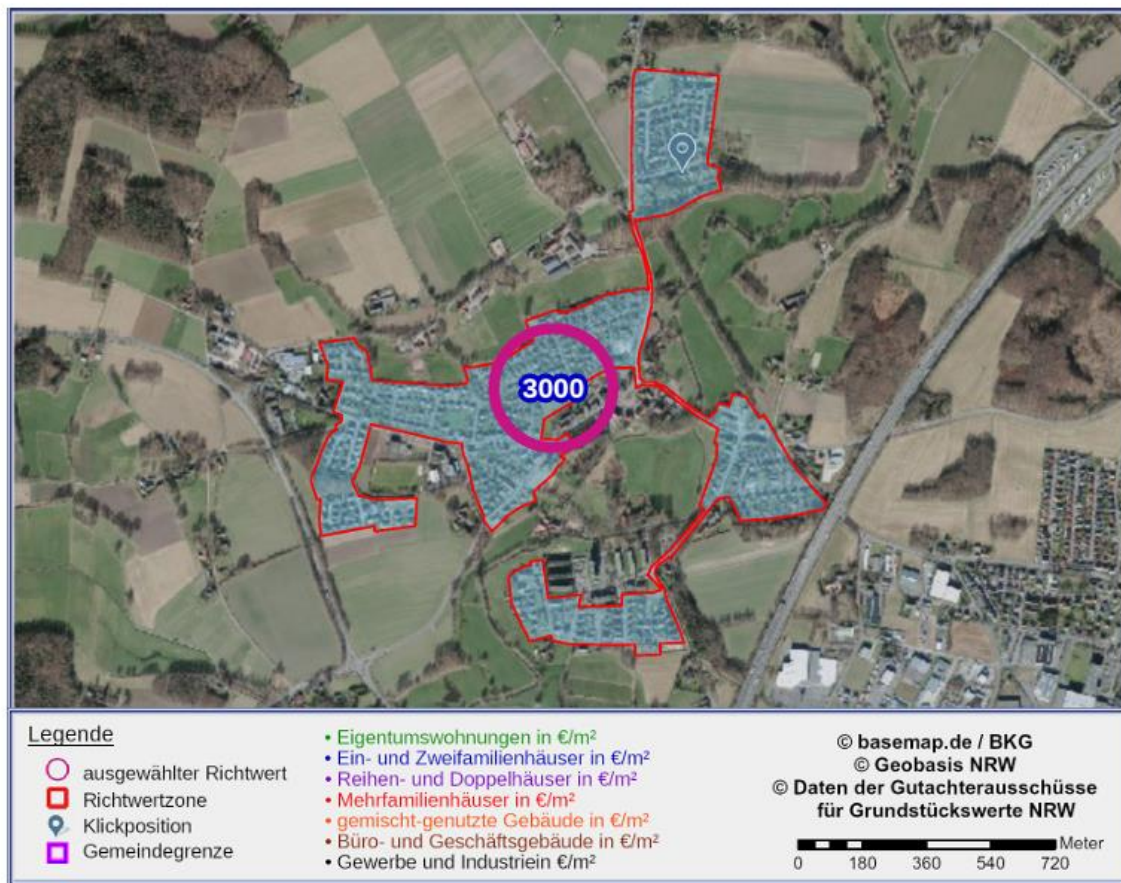
**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt**



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2024

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



Die Karte ist nicht maßstäblich.

Der Immobilienrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024: 3000 €/m²

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie beziehen sich auf eine räumliche Zone (Immobilienrichtwertzone) und werden jeweils durch ein für die Zone typisches fiktives Normobjekt beschrieben.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lotte
Gemarkungsname	Lotte
Ortsteil	Wersen
Name	Wersen
Immobilienrichtwertnummer	42003
Immobilienrichtwert	3000 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	2003
Wohnfläche	160 m²
Ausstattungs-kategorie	mittel
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	600 m²
Boden-/Lagewert	190 €/m²
Sonstige Hinweise	
Freies Feld	IRW_LT_03

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen wie folgt zu bewerten:

Umrechnungskoeffizienten

Gebäudeart

		Bewertungsobjekt	
Normobjekt	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,92
	Zweifamilienhaus	1,09	1,00

Baujahr

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2024

Normobjekt zum Stichtag 01.01.2024	Baujahre	2020 - 2014	2013 - 1999	1998 - 1984	1983 - 1964	1963 - 1934	1933 u. älter
	2020 – 2014	1,00	0,91	0,74	0,63	0,55	0,48
	2013 – 1999	1,10	1,00	0,81	0,69	0,60	0,52
	1998 – 1984	1,36	1,24	1,00	0,85	0,74	0,65
	1983 – 1964	1,59	1,45	1,17	1,00	0,87	0,76
	1963 – 1934	1,83	1,67	1,34	1,15	1,00	0,87
	1933 u. älter	2,09	1,91	1,54	1,32	1,14	1,00

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

Wohnfläche

		Bewertungsobjekt						
Wohnfläche [m²]		bis 90	91 - 110	111-130	131-150	151-200	201-250	251 u. größer
Normobjekt	bis 90	1,00	0,89	0,82	0,78	0,71	0,64	0,55
	91 - 110	1,12	1,00	0,91	0,87	0,79	0,71	0,62
	111 - 130	1,23	1,10	1,00	0,96	0,87	0,78	0,68
	131 - 150	1,28	1,15	1,05	1,00	0,91	0,82	0,71
	151 - 200	1,41	1,26	1,15	1,10	1,00	0,90	0,78
	201 - 250	1,57	1,40	1,28	1,22	1,11	1,00	0,87
	251 u. größer	1,81	1,62	1,47	1,41	1,28	1,15	1,00

Grundstücksfläche

		Bewertungsobjekt							
Grundstücksfläche [m²]		bis 250	251 - 350	351 - 450	451 - 600	601 - 800	801 - 1.000	1.001 - 1.200	1.200 u. größer
Normobjekt	bis 250	1,00	1,28	1,37	1,46	1,54	1,62	1,66	1,75
	251 - 350	0,78	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27	1,30	1,37
	351 - 450	0,73	0,93	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,28
	451 - 600	0,68	0,87	0,94	1,00	1,05	1,11	1,14	1,20
	601 - 800	0,65	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,14
	801 - 1.000	0,62	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,03	1,09
	1.001 - 1.200	0,60	0,77	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,06
	1.201 u. größer	0,57	0,73	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	1,00

Lagewert

		Bewertungsobjekt														
	Lagewert [€/m²]	bis 50	51 - 75	76 - 100	101 -125	126 - 150	151 - 175	176 - 200	201 - 225	226 - 250	251 - 275	276 - 300	301 - 325	326 - 350	351 - 375	376 u. größer
Normobjekt	bis 50	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42
	51 - 75	0,97	1,00	1,02	1,05	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,28	1,32	1,35	1,37
	76 - 100	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34
	101 - 125	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,13	1,16	1,20	1,22	1,25	1,28	1,30
	126 - 150	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,24	1,26
	151 - 175	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	1,22	1,24
	176 - 200	0,85	0,88	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,15	1,18	1,20
	201 - 225	0,82	0,85	0,87	0,90	0,93	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,15	1,17
	226 - 250	0,81	0,84	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07	1,10	1,13	1,15
	251 - 275	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,93	0,96	0,97	1,00	1,03	1,04	1,07	1,10	1,12
	276 - 300	0,77	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09
	301 - 325	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,86	0,89	0,92	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07
	326 - 350	0,74	0,76	0,78	0,80	0,83	0,84	0,87	0,89	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
	351 - 375	0,72	0,74	0,76	0,78	0,81	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,95	0,98	1,00	1,02
	376 u. größer	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,92
Baujahr	2003	1997	0,81
Wohnfläche	160 m ²	377 m ²	0,78
Grundstücksfläche	600 m ²	1.250 m ²	1,20
Lagewert	190 €/m ²	190 €/m ²	1,00
Faktor durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten			0,70

Angepasster Immobilienrichtwert:

$$3000 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 2100 \text{ €/m}^2$$

Aufgrund der großen Wohnfläche von 377 m² hält der Sachverständige einen weiteren 15%igen Abschlag (Faktor 0,85) für angemessen.

$$\text{Berechnung: } 2100 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 1785 \text{ €/m}^2$$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor 1785 €/m²

Garagen sind im vorgenannten Immobilienrichtwert inkludiert.

$$\begin{array}{lcl} \text{Grundstückswert =} & & \\ \text{Wohnfläche * Vergleichsfaktor} & : & 377 \text{ m}^2 \times 1785 \text{ €/m}^2 & = & 672.945,00 \text{ €} \end{array}$$

**vorläufiger Vergleichswert,
entspricht dem marktangepassten
vorläufigen Vergleichswert**

rd. 673.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	673.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
2 Kamine á 5.000,00 €, pauschal	10.000,00 €
gußeiserner Ofen im DG, ohne Wert	0,00 €
Klimagerät im DG, pauschal	1.000,00 €
Markise, pauschal	2.000,00 €
Sauna, pauschal	5.000,00 €
Schwimmbad, pauschal	20.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
2 Holzgardenhäuser á 2.500,00 €, pauschal	5.000,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Vergleichswert	<u>716.000,00 €</u>

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungsstichtag: 08.03.2024

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
204.000,00	673.000,00	716.000,00

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 zu Plausibilisierung herangezogen.

Die Differenz zwischen dem Sachwert und dem zur Plausibilisierung dienenden Vergleichswert liegt bei ca. 6 %.

Der Verkehrs- / Marktwert

des mit einem Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen sowie 2 Gartenhäusern bebauten Grundstücks „Gänsehügel 3“ in 49504 Lotte

Grundbuch von Wersen
Gemarkung
Flur 7

Blatt 1660
Wersen
Flurstück 52

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.03.2024 mit

673.000,00 €

(in Worten: Sechshundertdreiundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 1.785,00 €/Wohnfläche, inkl. Grund und Boden)

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

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, 22.05.2024

Dipl.-Ing. Peter Roos

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage, 2 Einzelgaragen, 2 Gartenhäuser,
„Gänsehügel 3“, 49504 Lotte, Wertermittlungstichtag: 08.03.2024

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.