

GUTACHTEN

W-26-100-AGTE-04

vom 11.06.2026

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

49536 Lienen, Grüner Weg 17



Gutachter/in: Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Robin Middelhoff-Ehm

Auftraggeber: Amtsgericht Tecklenburg

Gerichtsweg 1

49545 Tecklenburg

Aktenzeichen: 006 K 17/25

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 3 350.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 19.05.2026

Beschreibung: Unterkellertes, eingeschossiges **Einfamilienhaus (EFH)** mit ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 191 m² Wohnfläche und einem Gewerbeobjekt als Kaltlager mit 196 m² Nutzfläche auf einem 2.965 m² großem Grundstück im Außenbereich.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.	LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	8
3.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	13
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	15
5.	BAUBESCHREIBUNG	17
6.	ERGEBNISÜBERSICHT	26
7.	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMWERTV)	26
8.	BODENWERTERMITTLUNG	27
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	29
10.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES	39
11.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	45
12.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 IMWERTV)	46
13.	VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT	47

ANHÄNGE

- Anhang 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen
- Anhang 2 Fotodokumentation
- Anhang 3 Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Vorbemerkung

Umfang der Gutachtenerstattung

Die im Gutachten enthaltenen Feststellungen beziehen sich ausschließlich auf diejenigen Eigenschaften des Bauwerks und des Grundstücks, die für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Die Bewertung stützt sich auf die bei einer ordnungsgemäßen Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Informationen. Untersuchungen des Baugrundes sowie spezielle bauphysikalische, statische oder chemische Prüfungen waren nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Die technische Ausstattung des Gebäudes, insbesondere Fenster, Türen, Heizungsanlage, Elektroinstallation sowie Einrichtungen der Wasserver- und -entsorgung, wurde im Rahmen der Besichtigung ausschließlich durch behördliche Auskünfte oder durch augenscheinliche Erkenntnisse überprüft. Eine detaillierte Funktions- oder Leistungsprüfung einzelner Anlagen erfolgte nicht. Sofern im Gutachten keine gegenteiligen Hinweise enthalten sind, wird von einer üblichen und funktionsgerechten Beschaffenheit ausgegangen. Aussagen zur Qualität und Wirksamkeit von Wärmedämmungen an Dach-, Wand- oder Deckenbauteilen sowie zu Abdichtungssystemen gegen Feuchtigkeit beruhen ausschließlich auf dem äußeren Erscheinungsbild, den vorliegenden Unterlagen und den im Errichtungszeitraum üblichen Bauweisen. Hinweise auf Schäden durch holzerstörende Organismen oder vergleichbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Besichtigung soweit möglich nur augenscheinlich untersucht (ggf. ist hier ein spezielles Gutachten nötig). Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert insoweit nur pauschal berücksichtigt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für nicht festzustellende Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die für die Wertermittlung angesetzte Wohn- und Nutzflächenermittlung sowie die Ermittlung des Rohertrages ausschließlich für Zwecke der Verkehrswertermittlung vorgenommen wurden.

Sofern keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorlagen, wird von einer genehmigungskonformen Errichtung und Nutzung ausgegangen.

Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch den Auftraggeber verwendet werden. Eine Vervielfältigung, Weitergabe

oder Verwendung durch Dritte ist nicht gestattet. Das Gutachten hat für Dritte nur informativen Charakter, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unter objektiven Gesichtspunkten und ohne Weisungen Dritter angefertigt.

- 1.2. Objekt** Einfamilienhaus mit einem Gewerbeobjekt als Kaltlager
Grüner Weg 17
49536 Lienen
- 1.3. Auftraggeber** Amtsgericht Tecklenburg
Gerichtsweg 1
49545 Tecklenburg
- 1.4. Zweck des Gutachtens** Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Tecklenburg (Geschäftsnummer 006 K 17/25) vom 25.03.2026 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.5. Ortstermin

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Dienstag, den 19.05.2026 in der Zeit von 10:00 Uhr bis ca. 11:00 Uhr.

Zu diesem Termin waren neben dem Sachverständigen einer der Eigentümer anwesend.

Der Zutritt in das Einfamilienhaus wurde verweigert, eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Das Einfamilienhaus konnte nur von der Straße aus begutachtet werden. Das Nebengebäude (Gewerbebetrieb) konnte überwiegend von Innen besichtigt werden. Einige Innenräume, die vom Einfamilienhaus genutzt werden, konnten nicht besichtigt werden.

1.6. Wertermittlungsstichtag 19.05.2026

Der Wertermittlungsstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Bewertung des Bewertungsobjektes bezieht. Er legt fest, zu welchem Zeitpunkt der Wert ermittelt wird. Dabei werden die Marktverhältnisse genau an diesem Tag berücksichtigt, zum Beispiel die allgemeine wirtschaftliche Lage, die Situation am Immobilien- und Kapitalmarkt sowie regionale Entwicklungen.

1.7. Qualitätsstichtag 19.05.2026

Der Qualitätsstichtag bezeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung relevante Zustand des Grundstücks bezieht. In der Regel stimmt er mit dem Wertermittlungsstichtag überein, sofern nicht aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ein abweichender Zeitpunkt zugrunde zu legen ist.

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug (amtlicher Ausdruck)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Tim-Online.NRW.de)
- Bauakte

Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 26.03.2026:

- Amtsgericht Tecklenburg
- Grundbuch von: Lienen
- Grundbuch Blatt Nr.: 1128

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
3	Lienen	65	3	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Grüner Weg 17	2965
Summe - lfd. Nr. 3					2965

Abteilung I Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 3 vorhanden:

Lfd. Nr. 3 – Eröffnung eines Insolvenzverfahrens

Lfd. Nr. 4 – Das Zwangsversteigerungsverfahren ist angeordnet.

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen

und – z.B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt (rd. 452.000 Einwohner, Stand 31.12.2024)
Gemeinde	Lienen (rd. 8.500 Einwohner, Stand 31.12.2024)

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die Straße „Grüner Weg“ ist eine asphaltierte Sackgassenstraße im Außenbereich mit einer Spielstraße. Die nächste Bundesstraße B 475 befindet sich ca. 4 km entfernt. Die nächste Autobahn A 1 befindet sich ca. 9,5 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle „Grüner Weg“ befindet sich ca. eine Gehminute entfernt. Der nächste Regionalbahnhof „Bahnhof Lengerich“ liegt ca. 5 km entfernt.

2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in Lengerich oder in Kattenvenne in ca. 10 Fahrminuten. In Lengerich oder in Kattenvenne befindet sich eine ausreichende Anzahl an Nahversorgern.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs befinden sich in Lengerich und sind in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Dort besteht ein ausreichendes Angebot, unter anderem durch Drogerien, Schreibwarengeschäfte, Optiker, Elektrofachgeschäfte und Möbelhäuser. Für speziellere Angebote ist in der Regel der Standort Osnabrück aufzusuchen.

Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich in ausreichender Zahl in Lengerich. Lengerich verfügt zudem über ein Krankenhaus sowie einer Spezialklinik.
Kindergarten/Schulen	Die nächstgelegenen Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und weiterführenden Schulen befinden sich in Lengerich. Dort sind insgesamt 16 Kitas, vier Grundschulen, zwei weiterführende Schulen sowie zwei Förderschulen vorhanden. Die nächstgelegenen Hochschulstandorte befinden sich in Osnabrück und Münster.
Arbeitsplätze	Lienen ist wirtschaftlich vor allem durch eine mittelständisch und kleinteilig geprägte Unternehmensstruktur gekennzeichnet. Prägend sind das Industrie- und Gewerbegebiet Lienen sowie der Gewerbepark Kattenvenne. Zu den örtlich relevanten Unternehmen zählen insbesondere Betriebe aus den Bereichen Kalk- und Baustoffindustrie, Holzbau, Metall- und Maschinenbau sowie Fensterbau, darunter Calcis Lienen, FH Finnholz, GussStahl Lienen, Heli-Fenster, MD Maschinen- und Stahlbau sowie VAKONA. Ergänzend prägen Handwerksbetriebe, Landwirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen die lokale Wirtschaftsstruktur.
Kultur/Freizeit	Lienen bietet ein überwiegend regional ausgerichtetes Kultur- und Freizeitangebot. Kulturelle und gemeinschaftliche Veranstaltungen finden vor allem in lokalen Einrichtungen, im Ortskern sowie über Vereine und örtliche Initiativen statt.

2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungs- pflichtige	Rd. 3.500 (Quelle: Kommunalprofil Lienen 2026)
Bevölkerungsentwicklung bis 2035	2,6 % (Quelle: Kommunalprofil Lienen 2026)

Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte	Rd. 26.500 € (Quelle: Kommunalprofil Lienen 2026)
Pendlersaldo	-26,9 % (Quelle: Pendlersaldo)
Arbeitslosenquote	4,21 % (Quelle: Jobcenter Kreis Steinfurt, Stand: Oktober 2025)
Wirtschaftsschwerpunkt	Maschinenbau, Metallverarbeitung, Handwerk, Rohstoffgewinnung (Kalkabbau), Landwirtschaft

2.5. Marktverhältnisse

Nach Auswertung des Grundstücksmarktberichts 2026 für den Kreis Steinfurt wurden im Berichtsjahr 2025 insgesamt 1.149 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt betrug 353,9 Mio. €. Insgesamt wurden im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses 3.885 Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 1,072 Mrd. € registriert. Damit zeigt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt ein weiterhin tragfähiger Markt.

Für Lienen wurden im Jahr 2025 insgesamt 29 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, 41 Kaufverträge über bebaute Grundstücke, 15 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum sowie 5 Verträge im Bereich Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke registriert. Dies spricht auch auf örtlicher Ebene für ein vorhandenes, wenn auch eher überschaubares Marktgeschehen. Die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Lienen lagen zum Stichtag 01.01.2026 in mittlerer Lage bei 150 €/m². Für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich ist zudem ein gesonderter Richtwertansatz von 75 €/m² vorgesehen.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Lienen nennt der Grundstücksmarktbericht 2026 in mittlerer Wohnlage unter anderem einen durchschnittlichen Kaufpreis von 300.000 € für Objekte der Baujahresklasse 1950 bis 1974. Den Auswertungen liegen dabei Objekte mit Grundstücksflächen von 350 m² bis 800 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittlerer Wohnlage zugrunde.

Vor diesem Markthintergrund ist für das Bewertungsobjekt in Lienen im Außenbereich grundsätzlich von einer vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern auszugehen. Die Außenbereichslage sowie die gewerbliche Nutzung des Nebengebäudes führen jedoch zu einer von typischen Wohnobjekten in Ortslage abweichenden Marktsituation. Insgesamt ist der Teilmarkt als stabil einzustufen. Bezogen auf die besondere Objektkonstellation ist die Nachfrage als gering bis mittel einzuschätzen.

2.6. Lagebeurteilung

Makrolage

Die Gemeinde Lienen liegt im Kreis Steinfurt in Nordrhein-Westfalen und ist dem ländlich geprägten Raum des Tecklenburger Landes zuzuordnen. Der Standort weist eine überwiegend wohnfunktionale und kleingewerbliche Struktur auf, ohne selbst ein größerer Arbeitsmarkt- oder Versorgungsstandort zu sein. Weitergehende Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Schul-, Gesundheits- und Arbeitsplatzangebote werden regelmäßig in benachbarten Städten wie Lengerich, Ibbenbüren oder Osnabrück wahrgenommen. Die Verkehrsanbindung ist für einen ländlichen Standort als noch ausreichend zu beurteilen, erreicht jedoch nicht die Qualität zentraler oder unmittelbar autobahnnaher Standorte. Insgesamt ist die Makrolage unter Berücksichtigung der Gemeindegröße, der Lage innerhalb der Gemeinde, der infrastrukturellen Ausstattung und der regionalen Einbindung als einfache bis mittlere Lage einzustufen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt am Grünen Weg 17 befindet sich im Außenbereich von Lienen, im Ortsteil Höste. Die unmittelbare Umgebung ist ländlich geprägt und weist nur eine aufgelockerte Bebauungsstruktur auf. Außenbereichsgrundstücke sind regelmäßig größer geschnitten als innerörtliche Wohnbaugrundstücke. Dies wirkt sich für Nutzer, die eine eher ruhige und private Wohnsituation suchen, grundsätzlich positiv aus. Gleichzeitig ist die Lage nicht als abgeschieden im negativen Sinn zu bewerten, da Einrichtungen des täglichen Bedarfs noch in einem vertretbaren Rahmen erreichbar sind. So befinden sich unter anderem ein EDEKA-Markt an der Iburger Straße 55 sowie ein ALDI-Markt an der Lengericher Straße 31 in Lienen, die Erreichbarkeit liegt nach den vorliegenden Standortverhältnissen bei rund 10 Fahrminuten.

Nachteilig wirkt sich die Lage zur Warendorfer Straße aus. Diese führt zu erhöhten verkehrsbedingten Geräuscheinwirkungen, die gegenüber einer vollständig abgeschirmten Außenbereichslage als Belastung zu würdigen sind. Die Wohnqualität wird hierdurch nicht aufgehoben, aber im Vergleich zu einer völlig ruhigen Wohnlage spürbar relativiert. Hinzu kommt, dass gewerbliche Nutzungen im näheren Umfeld nach der allgemeinen Gebietsstruktur eher die Ausnahme als die Regel darstellen. Das vorhandene gewerblich genutzte Nebengebäude tritt bei der Gesamtbetrachtung gegenüber der Wohnnutzung zwar in den Hintergrund, gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass in einem kleinen, wohngepägten Umfeld bei einer späteren Nutzungsänderung nicht sämtliche

gewerblichen Nutzungsarten ohne Weiteres als genehmigungsfähig erscheinen. Insbesondere stärker störende oder verkehrsintensive Nutzungen dürften wegen möglicher Lärm- und Nutzungskonflikte voraussichtlich nur eingeschränkt oder nicht zulässig sein. Diese eingeschränkte gewerbliche Entwicklungsfähigkeit ist aus Marktsicht mit zu berücksichtigen.

In der Gesamtabwägung ist die Mikrolage durch eine ländliche, eher ruhige Wohnsituation mit relativ großzügigen Grundstücksverhältnissen geprägt. Positiv wirken die geringe bauliche Verdichtung, die daraus folgende Privatheit und die noch vertretbare Entfernung zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Negativ zu berücksichtigen sind die Außenbereichslage, die damit verbundene stärkere Abhängigkeit vom Individualverkehr, die verkehrsbedingten Einwirkungen der Wareндorfer Straße sowie die nur eingeschränkte Perspektive für weitergehende gewerbliche Nutzungsänderungen. Insgesamt ist die Mikrolage daher sachverständig als einfach bis mittel zu beschreiben.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Nach der vorliegenden Auskunft vom Bauamt Lienen vom 03.06.2026 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 35 BauGB. Danach sind Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Privilegiert zulässig sind nur die in § 35 Abs. 1 BauGB ausdrücklich genannten Vorhaben. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes sind die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude genehmigt. Dies gilt auch für das vorhandene Gewerbeobjekt. Vor diesem Hintergrund ist die bestehende Art der baulichen Nutzung bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich als geklärt anzusehen. Die vorhandene Bebauung ist damit insgesamt als genehmigt und bestandsgeschützt zu beurteilen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der im Rahmen der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen bestehen daher keine Anhaltspunkte dafür, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung öffentlich-rechtlich zu beanstanden sind. Eine weitergehende bauliche Änderung oder Nutzungsänderung ist im Außenbereich jedoch jeweils gesondert zu prüfen und nur im Einzelfall zu beurteilen.

Bei dem Gewerbeobjekt besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines Ausbaus des Dachgeschosses. Nach dem augenscheinlichen Eindruck war ein solcher Ausbau ursprünglich vorgesehen, worauf insbesondere die bereits vorhandene massive Treppe zum Dachgeschoss hindeutet.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Lienen vom 21.05.2026 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanal + Straße).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.9 des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft vom Kreis Steinfurt vom 19.05.2026 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Steinfurt vom 27.05.2026 besteht für die Grenzbebauung an der südlichen Grenze des Gewerbeobjekts eine Grenzbaulast. Diese ist im Baulastenblatt 163 sowie in der Bauakte unter dem Aktenzeichen 2656/1964 verzeichnet.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Es bestehen keine Mietverhältnisse, das Bewertungsgrundstück wird Eigengenutzt.

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinfurt vom 11.05.2026 besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinfurt vom 21.05.2026 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem angefragten Flurstück bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Steinfurt vom 27.05.2026 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

An der linken Seite des Gewerbeobjektes befindet sich ein einfacher Unterstand, der augenscheinlich zur Holzlagerung genutzt wird. Eine hierzu erteilte Baugenehmigung lag nicht vor. Eine abschließende bauordnungsrechtliche Beurteilung war nicht Gegenstand der Wertermittlung. Aufgrund der einfachen Ausführung und der untergeordneten Bedeutung wird der Unterstand wertmäßig nicht gesondert berücksichtigt. Ein erkennbarer werterhöhender Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich hieraus nicht.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser und Elektrizität.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Flurstück ist im vorderen und mittleren Bereich nahezu rechteckig zugeschnitten. Im rückwärtigen Bereich verläuft die hintere Grenze schräg, sodass der Zuschnitt dort unregelmäßig ausläuft.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen. Es besteht jedoch eine Grenzbebauung des Gewerbeteils, siehe hierzu Kapitel 3.4.
Bodenbeschaffenheit	Ebenes Grundstück Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Es konnten keine besonderen erhöhten Immissionen festgestellt werden.
Naturgefahren	Hinweise auf Naturgefahren wie Erdbeben, Erdbeben, Überflutung, Starkregen oder Lawinengefahr konnten nicht festgestellt werden.
Mittlere Grundstückstiefe	Ca. 65 m
Mittlere Grundstückbreite	Ca. 42 m

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist, soweit erkennbar, mit einer Hecke sowie einer Zaunanlage eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Haus ist gepflastert. Es befindet sich eine gepflasterte Gartenterrasse an der Ostseite.
Anpflanzungen	Soweit nicht befestigt, ist der gesamte Gartenbereich eingegrünt. Laut tim-online.nrw.de sind 1.365 m ² als Gehölz deklariert. Von der Straße konnten in diesem Bereich mehrere größere Eichen erkannt werden.
Einstellplätze	Soweit von außen erkennbar, ist dem Gewerbeobjekt eine Garage zugeordnet. Darüber hinaus können im Hofbereich weitere Außenstellplätze genutzt werden.

5. BAUBESCHREIBUNG

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung basiert auf den vorliegenden Bauunterlagen und dem äußeren Erscheinungsbild. Sofern keine weitergehenden Informationen vorlagen, wird von einem für das Baujahr durchschnittlichen Standard ausgegangen.

* = Die Ausstattungsmerkmale konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden und beruhen auf den Angaben des anwesenden Eigentümers.

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Darüber hinaus befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück ein einfaches Gewerbegebäude, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss.

5.2. Baubeschreibung Einfamilienhaus

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus (EFH)
Baujahr	1961
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Gemäß Bauakte: KG: 2 Flure, 5 Kellerräume EG: 1 Flur, 1 Küche, 1 Esszimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Büro, 1 Hauswirtschaftsraum DG.: 1 Flur, 1 Badezimmer, 4 Schlafzimmer, 1 Küche
Wohnfläche	Rd. 192 m ² , siehe hierzu Punkt 9.1
Konstruktion	
Keller	Voll unterkellert
Fundament	Stahlbeton

Außenwände	KG: Kelleraußenwände einschaliges Mauerwerk mit einer Wandstärke von 36,5 cm EG: Außenwände zweischaliges Mauerwerk mit einer Wandstärke von 35 cm DG: Außenwände zweischaliges Mauerwerk mit einer Wandstärke von 35 cm
* Fassade	Tlw. Klinker, tlw. Putz mit Anstrich * Putz zwischen 2014 – 2015 modernisiert
Innenwände	KG: 24 cm Mauerwerk EG: 11,5 cm Mauerwerk DG: 11,5 cm u. 17 cm Mauerwerk
Decken	Zwischen KG und EG sowie zum DG mit einer Stahlbetondecke
* Dach	Satteldach mit zwei Gauben * Dach 1999 modernisiert
* Dachdeckung	Glasierte Dachziegel * Dachrinnen und Fallrohre 1999 modernisiert
Treppen	KG zum EG: Gerade verlaufende Treppe EG zum DG: Im Antritt linksläufige Treppe ohne Podest

Ausstattung

* Innenausstattung	Innenausstattung wurde zwischen 2013 - 2015
* Fenster	Doppelt verglaste Kunststofffenster und innenliegenden Rollläden. * Im Erdgeschoss wurden die Fenster 1999 und im Dachgeschoss 2015 modernisiert.
Türen	Haustür wurde 2015 modernisiert

Technische Ausrüstung

* Elektroinstallation	Unter Putz
* Heizungsinstallation	Ölzentralheizung von 1999
Werthaltige Bauteile	1 Balkon 1 Kelleraußentreppe

5.3. Baubeschreibung Gewerbeobjekt

Objektart	Freistehendes Gewerbeobjekt
Baujahr	1960, 1967 Anbau eines Lagerraums
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Gemäß Bauakte: EG: 1 Garage, 2 Geräteraum, 1 Treppenraum, 1 Büro, 2 Lagerräume, 1 WC DG.: 1 Dachbodenraum (nicht ausgebaut)
Nutzfläche	Rd. 196 m², siehe hierzu Punkt 9.1

Konstruktion

Keller	Nicht unterkellert
Fundament	Bruchstein
Außenwände	EG: Außenwände zweischaliges Mauerwerk mit einer Wandstärke von 36,5 cm

* Fassade	Tlw. Klinker, tlw. Putz mit Anstrich * Putz zwischen 2014 – 2015 modernisiert
Innenwände	EG: 24 cm Mauerwerk (Schwemmstein)
Decken	Zwischen EG und DG Stahlbeton
Dach	Satteldach
Dachdeckung	Betondachsteine, Anbau mit Wellplatten
Treppen	EG zum DG: Im Antritt rechtsläufige gestrichene Be- tontreppe ohne Podest mit linkseitigem Stahlhandlauf

Ausstattung

Fußböden	Überwiegend gestrichener Beton, im Büro Laminat, im WC gefließt
Wandbeläge	Verputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Verputzt und gestrichen
Türen	Innentüren: Röhrenspantüren mit Holzzarge Außentüren: Kunststofftüren tlw. mit Glasausschnitt Tore: 2 Elektrische Sektionaltore, 1 Doppelflügeltor, 1 elektrisch öffnenbares Hoftor
* Fenster	Doppelt verglaste Kunststofffenster * Zwischen 2013 und 2014 modernisiert

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz
* Heizungsinstallation	Keine vorhanden

5.4. Weitere bauliche Anlagen

Soweit einsehbar, keine vorhanden.

Hinweis:

Die hier aufgeführten weiteren baulichen Anlagen werden im weiteren Sachwertverfahren in den Außenanlagen berücksichtigt.

5.5. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bezeichnet die Gestaltung von Gebäuden, die eine selbstständige Nutzung durch alle Menschen, insbesondere durch Personen mit Mobilitäts-, Seh-, Hör- oder kognitiven Einschränkungen, ohne fremde Hilfe ermöglicht. Barrierearm ausgeführte Gebäude reduzieren vorhandene Barrieren, erfüllen jedoch nicht vollständig die Anforderungen an eine normgerechte Barrierefreiheit.

Das Gebäude erfüllt nicht die Anforderungen an barrierefreien oder barrierearmen Wohnraum.

5.6. Energetischer Zustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem der Bauzeit entsprechenden energetischen Zustand. Nach Angaben des anwesenden Eigentümers wurden zwischen 1999 und 2001 das Dach, die Heizungsanlage sowie die Fenster im Erdgeschoss modernisiert. In den Jahren 2013 bis 2015 erfolgten weitere Maßnahmen, darunter die Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss, der Haustür, der putzseitigen Fassade, des Balkons sowie des Innenausbaus einschließlich der Bäder.

5.7. Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Für einen Verkauf des Objektes ist ein Energieausweis zwingend notwendig. Für eine Einschätzung der Energieeffizienzklasse wurde das Tool der HypZert „Alternative Energieklassifizierung von Wohnimmobilien“ angewendet. Neben den allgemeinen Angaben zum Objekt (Baujahr, Objekttyp, Einbausituation, Beheizung von Keller und/oder Dachgeschoss, Wohnfläche, Anzahl Vollgeschosse und Anzahl Wohneinheiten) wurde der Hauptenergieträger der Heizung mit Baujahr und Warmwasseraufbereitung sowie Angaben zu den Fenstern in das Tool eingegeben. Die Auswertung ergab die nachfolgende Abschätzung, was auch durch die Orts- und Objektbesichtigung als realistisch einzuordnen ist.

Abschätzung Ergebnis

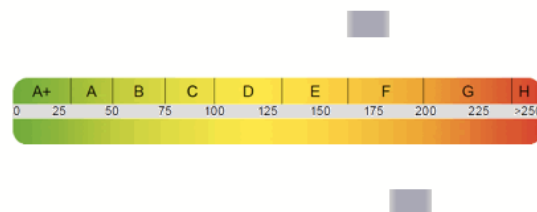
Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse von: **F** bis: **F**

Endenergiebedarf von: **160** bis: **180** kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf von: **180** bis: **200** kWh/(m²a)

Endenergiebedarf ca.:



Primärenergiebedarf ca.:

Vergleichskennwerte der Baualters- und Gebäudegrößenklasse

Endenergiebedarf: 236,5 - [Effizienzklasse: H]

Endenergieverbrauch: 174,21 - [Effizienzklasse: F]

5.8. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses war nicht möglich. Die Einschätzung des Wohnhauses erfolgt daher auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der Angaben des anwesenden Miteigentümers. Von außen waren am Einfamilienhaus keine besonderen Schäden oder Mängel erkennbar, die sich zusätzlich auf den Wert auswirken würden. Auch aus den Angaben des Miteigentümers ergaben sich keine Hinweise auf größere Probleme oder erhebliche Mängel.

Zum gewerblich genutzten Nebengebäude wurde vom Miteigentümer mitgeteilt, dass an einer Gebäudeseite die Außenwand bzw. Verschalung einmal leicht zur Seite gerutscht war. Ursache war nach seiner Angabe eine leichte Verschiebung des Daches. Der Schaden wurde nach seinen Angaben in den Jahren 2014/2015 repariert und stabilisiert. Seitdem seien keine weiteren Veränderungen oder Schäden aufgetreten. Diese Angaben werden nur als Hinweis des Eigentümers wiedergegeben. Am Putz oberhalb des doppelflügeligen Tores an der Südseite wurde ein Riss festgestellt. Dieser ist neu zu verputzen. Der Mangel wird jedoch nicht als erheblich eingestuft, sodass kein Abschlag angesetzt wird. Bei der Besichtigung konnten darüber hinaus keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt werden.

Hinweise:

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§47 (1):

„Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.“

Das Dach wurde laut Aussage des anwesenden Eigentümers 1999 gedämmt, es ist daher von einem Mindestwärmeschutz gemäß DIN 4108 auszugehen. Eine abschließende Überprüfung war im Ortstermin nicht möglich.

§72:

„(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf

- 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel,*
- 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt sowie*
- 3. heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.*

(4) Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 1999 durch eine Ölheizung, vermutlich in Form eines Niedertemperatur-Heizkessels, modernisiert. Vor diesem Hintergrund kann von einem Bestandsschutz ausgegangen werden.

Hinweis zur Schadstoffverordnung vom 05.12.2024:

Die Novelle der Gefahrstoffverordnung von 2024 verschärft den Schutz beim Umgang mit Schadstoffen, insbesondere Asbest. Neu ist ein risikobasiertes Ampelmodell, das Schutzmaßnahmen je nach Gefährdungsstufe vorgibt. Bauherren müssen ausführende Firmen über mögliche Schadstoffbelastungen informieren und Betriebe sind verpflichtet, Gefährdungsbeurteilungen sowie Schulungen anzupassen. Zudem wurden Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten erweitert. Ziel ist ein besserer Gesundheitsschutz und mehr Sicherheit bei Bau- und Sanierungsarbeiten.

6. Ergebnisübersicht

Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der Bodenwert **80.000 €**

Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 9 beträgt der Ertragswert **350.000 €**

Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 10 beträgt der Sachwert **350.000 €**

Verkehrswert / Marktwert (§2 ImmoWertV)

Gemäß Punkt 13 beträgt der Verkehrswert nach

Berücksichtigung der BoG's unter Punkt 12 **350.000 €**

7. Ableitung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren als maßgebendes Verfahren herangezogen. Das Bewertungsobjekt ist im Wesentlichen durch das Einfamilienhaus geprägt. Das zusätzlich vorhandene Gewerbeobjekt ist zwar bei der Bewertung zu berücksichtigen, tritt gegenüber der Wohnnutzung jedoch wertmäßig und marktbezogen eher in den Hintergrund.

Das Objekt befindet sich im Außenbereich und spricht vor allem einen Nutzerkreis an, der Wohnen und Arbeiten an einem Standort miteinander verbinden möchte. Für solche Käufer steht regelmäßig nicht die Erzielung eines laufenden Ertrages im Vordergrund, sondern die Eigennutzung des Wohnhauses mit zusätzlicher Nutzungsmöglichkeit des Nebengebäudes.

Das Ertragswertverfahren wird ergänzend durchgeführt und dient der Plausibilisierung sowie als zweite Betrachtungssäule. Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet.

8. Bodenwertermittlung

8.1. Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

8.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:

75 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenersatzungsfrei, Wohnbaufläche, Außenbereich- Stichtag 01.01.2026

8.3. Individuelle Merkmalsanpassung

Konjunkturelle Anpassung

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2026) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstücks (wohnliche Nutzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschoszahl von I bis II und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² beschrieben. Hinsichtlich der Grundstücksgröße weicht das Bewertungsgrundstück vom Richtwertgrundstück ab. Die über 1.000 m² hinausgehende Fläche ist daher mit einem niedrigeren Bodenwert zu berücksichtigen.

Laut TIM-Online ist das Bewertungsgrundstück in 1.600 m² Wohnbaufläche und 1.365 m² Gehölz aufgeteilt. Für die 600 m² Wohnbaufläche, die über die 1.000 m² des Richtwertgrundstücks hinausgehen, wird ein Bodenwert von 5,50 €/m² für Grünland angesetzt. Für die als Gehölz ausgewiesenen Flächen wird ein Bodenwert von 1,20 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen angesetzt.

Lage

Es gibt keinen Hinweis auf eine bessere oder schlechtere Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone.

8.4. Beurteilung

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:

Bauland: 75 €/m²

Grünland: 5,50 €/m²

Gehölz: 1,20 €/m²

8.5. Berechnung des Bodenwertes

Teilfläche	1	2	3		Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland	Grünland	Gehölz			
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	1	1			
Größe in m ²	1.000	600	1.365		2.965	
Bodenrichtwert in €/m ²	75	5,50	1,20			
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	75	6	1			
Bodenwertanteil rentierlich	75.000 €	3.600 €	1.365 €		79.965 €	80.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						80.000 €

9. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Ertragswertes

9.1. Wohn- und Nutzfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m²
Erdgeschoss					
Flur	+	2,20	5,67	0,97	12,10
	+	2,30	2,19	0,97	4,89
Zwischensumme Flur					16,99
Wohnzimmer	+	4,00	5,75	0,97	22,31
Schlafzimmer	+	4,20	3,93	0,97	16,01
Büro	+	3,99	2,97	0,97	11,49
Stube	+	4,28	4,60	0,97	19,10
	+	1,50	0,95	0,97	1,38
Zwischensumme Stube					20,48
WC	+	1,80	2,30	0,97	4,02
Küche	+	3,08	1,90	0,97	5,68
Zimmer zum Garten	+	3,00	3,67	0,97	10,68
Zwischensumme Erdgeschoss					107,66
Dachgeschoss					
Flur	+	2,30	5,67	0,97	12,65
	+	2,30	2,19	0,97	4,89
Zwischensumme Flur					17,54
Badezimmer	+	1,80	2,30	0,97	4,02
Küche	+	3,08	1,90	0,97	5,68
Wohnzimmer	+	3,65	5,64	0,97	19,97
Abzug Dachschräge	-	0,87	5,64	0,50	-2,45
Zwischensumme Wohnzimmer					17,52
Stube 1	+	3,93	4,50	0,97	17,15
	+	1,50	0,95	0,97	1,38
Abzug Schornstein	-	0,20	0,40	1,00	-0,08
Abzug Dachschräge	-	0,87	4,50	0,50	-1,96
Zwischensumme Stube 1					16,49

Schlafzimmer	+	3,85	3,93	0,97	14,68
Abzug Dachschräge	-	0,87	3,93	0,50	-1,71
Zwischensumme Schlafzimmer 2					12,97
Stube 2	+	3,64	2,92	0,97	10,31
Abzug Dachschräge	-	0,87	2,92	0,50	-1,27
Zwischensumme Stube 2					9,04
Balkon	+	0,80	5,00	0,25	1,00
Zwischensumme Dachgeschoss					84,26
Summe					191,92
Summe gerundet					192

Gewerbeobjekt

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Nutzfläche in m²
Erdgeschoss					
Maschinenraum 1	+	3,55	5,95	0,97	20,49
Maschinenraum 2	+	3,00	13,47	0,97	39,20
Lageraum (Anbau)	+	5,76	16,52	0,97	92,30
Werkzeugraum	+	3,00	3,00	0,97	8,73
Geräteraum	+	3,55	3,50	0,97	12,05
Arbeitsraum	+	3,55	3,00	0,97	10,33
Treppenraum	+	3,55	3,75	0,97	12,91
Summe					196,01
Summe gerundet					196

Hinweis: Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage der Bauakte. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine Nachmessungen vorgenommen werden, sodass etwaige Änderungen nicht berücksichtigt werden konnten. Die Fläche des Zimmers zum Garten im Erdgeschoss sowie der Abzug für die Dachschrägen wurden mittels Messwerkzeug in Adobe Acrobat ermittelt, da in der Bauakte insoweit keine Maße angegeben waren. Die tatsächliche Wohnfläche kann daher in gewissem Umfang abweichen. Die Fläche des Balkons wurde überschlägig anhand der Bauzeichnung geschätzt.

Die Ermittlung der Nutzfläche des Gewerbeobjekts erfolgte ebenfalls auf Grundlage der Bauakte. Änderungen wurden insoweit berücksichtigt, wie sie im Ortstermin erkennbar waren. Für beide Objekte wurde ein pauschaler Abzug von 3 % für Putz angesetzt.

9.2. Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt eigengenutzt. Für die Bewertung werden daher Modellmieten angesetzt.

Der Rohertrag des Bewertungsobjektes ist modellkonform auf Basis der im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt ausgewiesenen Modellmieten (Tab. 63 sowie Abschnitt 8.8) zu ermitteln. Abweichungen werden im weiteren Verlauf im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Gemäß Abschnitt 8.8 des Grundstücksmarktbericht ist ein Abschlag von 10 % auf die Modellmiete bei einer Überschreitung einer Wohnfläche von 150 m² anzusetzen.

Für die Garage wird entsprechend des Grundstücksmarktbericht eine pauschale Miete von 40 €/Stck. anzusetzen.

Für das Gewerbeobjekt werden keine Modellmieten ausgewiesen. Somit ist die kalkulatorische Miete sachverständig zu ermitteln.

Nach einer Netzrecherche konnten drei Gewerbehallen zur Miete in Lienen und in Lengerich festgestellt werden.

Objekt	Fläche	Miete pro m ²
Lienen, Beheizte Lager-/Produktionshalle mit Außenfläche	400 m ²	3,30 €/m ²
Lienen, Produktions-/Lagerhalle mit Sozialräumen	1.370 m ²	4,00 €/m ²
Lengerich, Gewerbehalle	1.200 m ²	4,75 €/m ²

Im gewerblichen Mietspiegel 2024 der IHK Nord Westfalen wird eine durchschnittliche Miete für Hallen-/Produktionsflächen für den Kreis Steinfurt von 3,50 €/m² bis 6,50 €/m² angegeben.

Bei den vorhandenen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um einfache Kaltlagerflächen. Die Ausstattung ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Die Raumhöhe ist für Lagerflächen dieser Art eher gering. Hinzu kommt, dass angemessene Büro- und Sozialräume nicht vorhanden sind. Darüber hinaus wirkt sich die Lage

im Außenbereich ohne direkte Straßenlage nachteilig auf die Vermietbarkeit und die Miethöhe aus. Auch nutzungsintensive Gewerbe sind auszuschließen, da hierdurch eine zu starke Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten ist. Insgesamt ist das Objekt daher als einfach ausgestattete Lagerfläche in nachteiliger Lage einzuordnen. Unter Bezug der genannten Einflussfaktoren wird eine monatliche Nettokaltmiete von 1,50 €/m² angesetzt.

Feststellung marktüblich erzielbarer Modellmieten

EFH 7,40 €/m² x 0,90 = rd. 6,66 €/m²

Garage	40 €/Stck.
--------	------------

Gewerbeobjekt	1,50 €/m²
---------------	-----------

Gebäude	1	2	3			Rohertrag/ Monat
Geschoss Nutzungsart	EG/DG EFH	EG Gewerbe	Garage			
Nutz-/ Wohnfläche in m²	192	196				388
Anzahl Stellplätze in Stück			1			1
Miete in €/m²; €/Stück	6,66	1,50	40,00			
Miete in €/Monat	1.279	294	40			1.613

Somit beträgt der jährliche Rohertrag **19.356 €**.

Hinweis: Die vorgenannte Miete dient nicht zur Feststellung einer tatsächlichen Miete oder dient als Grundlage zur Begründung einer Mieterhöhung.

9.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bewirtschaftungskosten auf Basis der Anlage 3 der ImmoWertV. Für die Verwaltungskosten werden demnach 359 € jährlich je Einfamilienhaus und 47 € je Stellplatz angesetzt. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des Jahresrohertrages. Die Instandhaltungskosten werden mit 14,00 €/m² Wohnfläche und 106 €/Stck. je Stellplatz bemessen. Für das Gewerbeobjekt werden die Verwaltungskosten mit 3,0 % des gewerblichen Rohertrages und das Mietausfallwagnis mit 4,0 % des gewerblichen Rohertrages angesetzt. Die Instandhaltungskosten werden aufgrund der einfachen Nutzung als Kaltlager mit 4,30 €/m² Nutzfläche jährlich berücksichtigt.

9.4. Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Eine wesentliche Rechengröße im Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz. Er wird regelmäßig aus Marktdaten, insbesondere aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen, abgeleitet und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird für Einfamilienhäuser ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,6 % bei einer Standardabweichung von 0,9 % ausgewiesen. Dieser Ansatz ist für das Bewertungsobjekt jedoch nicht unverändert übertragbar, da sich auf dem Grundstück neben dem Einfamilienhaus auch ein gewerblich nutzbares Nebengebäude befindet, das im Ertragswertverfahren einen eigenen Ertragsanteil bildet.

Ergänzend ist daher auch der im Grundstücksmarktbericht 2026 ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte zu betrachten. Für diese Objektgruppe wird ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,5 % bei einer Standardabweichung von 2,1 % angegeben. Diese Objektgruppe ist mit dem Bewertungsobjekt teilweise vergleichbar, da auch hier Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung gemeinsam betrachtet werden. Eine vollständige Vergleichbarkeit liegt jedoch nicht vor, da das Bewertungsobjekt weiterhin im Wesentlichen durch das Einfamilienhaus geprägt wird. Die Höhe des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes wird im Wesentlichen durch die Objektart, die Lage, die Ertragsfähigkeit, den Zustand und die Restnutzungsdauer bestimmt. Das Einfamilienhaus weist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren auf. Dies stellt noch einen mittleren Ansatz dar. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das Wohngebäude bereits ein höheres Gebäudealter aufweist und sich in einer Außenbereichslage befindet, die für die Wohnnutzung als eher einfach einzustufen ist. Die Ausstattung des Einfamilienhauses wird nach den vorliegenden Angaben und dem äußeren Eindruck insgesamt als mittel eingeschätzt.

Das gewerblich nutzbare Nebengebäude weist dagegen nur eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren auf. Aufgrund des Alters, der einfachen Ausstattung, der Lage im Außenbereich und der eingeschränkten gewerblichen Nutzbarkeit ist dieser Gebäudeteil mit einem höheren Ertrags- und Vermarktungsrisiko zu bewerten.

Der im Rahmen der Ertragswertermittlung angesetzte Liegenschaftszinssatz orientiert sich daher nicht allein am Ansatz für Einfamilienhäuser. Er berücksichtigt zusätzlich den Ertragsanteil des Gewerbeobjektes, die einfache gewerbliche Nutzung, den äußeren Eindruck, die Angaben des anwesenden Miteigentümers, die insgesamt eher einfache Lage sowie das Risiko aus der fehlenden Innenbesichtigung des

Einfamilienhauses und dem Teil des Gewerbeobjektes. Unter Würdigung dieser Faktoren wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,6 % als marktgerecht erachtet.

9.5. Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer für das Einfamilienhaus wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt, nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren und für das Gewerbeobjekt, das als Lagergebäude zu beschreiben ist mit 40 Jahren ermittelt.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell. Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Baujahre, des Instandhaltungszustandes sowie der durchgeführten Modernisierungen der einzelnen Gebäudeteile ermittelt.

Laut Bauakte wurden das Einfamilienhaus 1961 und das Gewerbeobjekt im Jahr 1960 errichtet. Nach Angaben des anwesenden Miteigentümers wurde das Einfamilienhaus zwischen 1999 und 2001 in wesentlichen Teilen modernisiert. In diesem Zusammenhang wurden eine neue Ölheizung eingebaut, das Dach einschließlich Dämmung erneuert sowie die Fenster im Erdgeschoss modernisiert. In den Jahren 2013 bis 2015 erfolgten weitere Maßnahmen, darunter die Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss sowie die Modernisierung der gesamten Innenausstattung einschließlich der Bäder. Im Zuge dieser Arbeiten wurden auch die elektrischen Leitungen, die Putzteile der Fassade sowie Teile der Wasserleitungen erneuert.

Das Gewerbeobjekt wurde ebenfalls in den Jahren 2013 bis 2015 modernisiert. Dabei wurden unter anderem neue Fenster eingebaut, die Elektroinstallation erneuert sowie die Innenausstattung modernisiert.

Laut den Angaben des anwesenden Miteigentümers wurden die meisten Modernisierungen zwischen 2013 und 2015 in Eigenleistung durchgeführt.

Diese Maßnahmen beeinflussen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und werden auf Grundlage des Modells zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 zu §12 Absatz 5 Satz 1) ermittelt.

Dieses Modell sieht folgende Modernisierungselemente bei entsprechender Punktzahl vor:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Liegen die Maßnahmen zeitlich weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind ebenfalls entsprechende Punkte zu vergeben. Auf dieser Grundlage ist der Modernisierungsgrad anschließend sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungspunkte Einfamilienhaus

Modernisierungselemente	maximale Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl	20	6

Modernisierungspunkte Gewerbeobjekt

Modernisierungselemente	maximale Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl	20	4

Der Ansatz der Modernisierungspunkte wurde in Anlehnung an die ImmoWertA vorgenommen.

Für das Einfamilienhaus werden insgesamt 6 Modernisierungspunkte vergeben. Für die Dacherneuerung einschließlich Verbesserung der Dämmung wird 1 Punkt angesetzt, da das Dach nach Angaben des Miteigentümers zwischen 1999 und 2001 neu gedämmt und neu eingedeckt wurde. Für die Fenster und Außentüren wird ebenfalls 1 Punkt vergeben, da zwar Modernisierungen zwischen 2013 und 2015 erfolgt sind,

jedoch die Fenster im Erdgeschoss aus älteren Modernisierungsjahren stammen. Für die Leitungssysteme wird 1 Punkt berücksichtigt, da Teile der Strom- und Wasserleitungen erneuert wurden, der genaue Umfang jedoch nicht abschließend bekannt ist und teilweise noch ältere Leitungen vorhanden sein können. Für die Heizungsanlage wird kein Punkt vergeben, da es sich um eine ältere Ölheizung handelt, die bereits mehr als 20 Jahre alt ist. Für die Wärmedämmung der Außenwände wird 1 Punkt angesetzt, da nach den vorliegenden Angaben lediglich Teile der Putzfassade erneuert wurden. Für die Modernisierung der Bäder wird aufgrund des Alters der Maßnahmen 1 Punkt vergeben. Ebenso wird für den Innenausbau 1 Punkt berücksichtigt. Die Gesamtpunktzahl von 6 Punkten entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad im unteren Bereich. Daraus ergibt sich für das Einfamilienhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Für das Gewerbeobjekt werden insgesamt 4 Modernisierungspunkte vergeben. Für die Dacherneuerung wird kein Punkt angesetzt, da hierzu keine durchgreifende Modernisierung bekannt ist. Für die Fenster und Außentüren werden 2 Punkte vergeben, da die Fenster sowie die Tore umfassend und nachhaltig erneuert wurden. Für die Leitungssysteme wird 1 Punkt berücksichtigt, da die Elektrik erneuert wurde. Für die Heizungsanlage wird kein Punkt vergeben, da keine Heizung vorhanden ist. Für die Wärmedämmung der Außenwände sowie für die Bäder werden ebenfalls keine Punkte angesetzt, da insoweit keine wesentlichen Modernisierungen bekannt sind und die vorhandenen Ausstattungen als einfach bzw. älter einzustufen sind. Für den Innenausbau wird 1 Punkt vergeben, da einzelne Arbeiten durchgeführt wurden, diese jedoch im Wesentlichen als einfache Schönheitsarbeiten zu bewerten sind. Die Gesamtpunktzahl von 4 Punkten entspricht kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Daraus ergibt sich für das Gewerbeobjekt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

9.6. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag				
Berechnung Gewerbe:	12 Monate	x	294 €	
Berechnung Wohnen:	12 Monate	x	1.319 €	19.356 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltungskosten Wohnen:				
191 m ²	x	14,40 €/m ²	= 2.750 €	: 17,37%
1 Einstellpl.	x	108 €/Stück	= 108 €	: 0,68%
Instandhaltungskosten Gewerbe:				
104 m ²	x	4,30 €/m ²	= 447 €	: 2,82%
Verwaltungskosten Wohnen:				
1 Einheiten	x	367 €/Einh.	= 367 €	: 2,32%
1 Einstellpl.	x	48 €/Stück	= 48 €	: 0,30%
Verwaltungskosten Gewerbe:				
3,00%	x	3.528,00 €	= 106 €	: 3,00%
Mietausfallwagnis Wohnen				:
2%	x	15.828,00 €	= 316,56 €	: 2,00%
Mietausfallwagnis Gewerbe				:
4%	x	3.528,00 €	= 141,12 €	: 4,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 0,00%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten Wohnen				: 22,67%
Bewirtschaftungskosten Gewerbe				: 9,82%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung Wohnen:	15.828 €	x	22,67%	
		=	3.588 €	
Berechnung Gewerbe:	3.528 €	x	9,82%	
		=	346 €	
= Jahresreinertrag Wohnen				12.240 €
= Jahresreinertrag Gewerbe				3.182 €
Liegenschaftszinssatz Wohnen in %:				2,60
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnen:				30 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung Wohnen:				20,65
Liegenschaftszinssatz Gewerbe in %:				2,60
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Gewerbe:				20 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung Gewerbe:				15,44
Bodenwert:				80.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	80.000 €	x	2,60%	
		=	2.080 €	
Reinertrag des Einfamilienhauses				= 12.240 €
Reinertrag des Gewerbeobjekts				= 1.102 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung Wohnen:	12.240 €	x	20,65	252.756 €
Berechnung Gewerbe:	1.102 €	x	15,44	17.015 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				80.000 €
Vorläufiger Ertragswert				349.771 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				350.000 €

10. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Sachwertes

10.1. Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV)

Für die Normalherstellungskosten wird für das Einfamilienhaus der Kostenkennwert aus Anlage 4 der ImmoWertV mit dem Gebäudetyp 1.01 zugrunde gelegt. Für das Gewerbeobjekt wird aufgrund der überwiegenden Nutzung als Kaltlagergebäude der Gebäudetyp 16.1 angesetzt.

Da für das Einfamilienhaus keine Innenbesichtigung möglich war, wird aufgrund der Angaben des anwesenden Miteigentümers, wonach die Innenausstattung weitgehend zwischen 2013 und 2015 modernisiert wurde, der Gebäudestandard 3 unterstellt. Daraus ergibt sich ein Kostenkennwert von 835 €/m² BGF. Das Gewerbeobjekt wird aufgrund der teilweisen Innenbesichtigung ebenfalls dem Gebäudestandard 3 zugeordnet, sodass hierfür ein Kostenkennwert von 350 €/m² BGF angesetzt wird.

10.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
EFH - Kellergeschoss						
	+	9,75	12,75	1,00	124,31	
	+	3,365	4,15	1,00	13,96	
			Zwischensumme			138,27
EFH - Erdgeschoss						
	+	9,75	12,75	1,00	124,31	
	+	3,365	4,15	1,00	13,96	
			Zwischensumme			138,27
EFH - Dachgeschoss						
	+	9,75	12,095	1,00	117,93	
			Zwischensumme			117,93
Summe Brutto-Grundfläche						394,47
Summe gerundet						394

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Gewerbe - EG						
	+	16,75	7,145	1,00	119,68	
	+	16,75	6,00	1,00	100,50	
			Zwischensumme			220,18
Gewerbe - DG						
	+	16,75	7,145	1,00	119,68	
	+	16,75	6,00	1,00	100,50	
			Zwischensumme			220,18
Summe Brutto-Grundfläche						440,36
Summe gerundet						440

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der Bauunterlagen und wurde anhand der Online - Liegenschaftskarte (Tim-Online) plausibilisiert.

10.3. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Siehe 9.5

10.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	EFH	Gewerbe				
Baujahr	1961	1960				
Umbau / Erweiterung		1967				
Übliche GND in Jahren	80	40				
RND in Jahren	30	20				
Alter in Jahren	65	66				
Fiktives Alter in Jahren	50	20				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	394	440				834
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	835	350				
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	10.000					
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,896	1,896				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	633.765	291.984				925.749
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,375	0,500				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	237.662 €	145.992 €	2.500 €			386.154 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						30.120 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						416.274 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					80.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						496.274 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						496.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

Hinweis: Der Wert der Außenanlagen wurde gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 mit 7 % des Wertes der baulichen Anlagen angesetzt. Der Teil im Gewerbeobjekt, der derzeit, als Garage genutzt wird können ebenfalls als Lagerflächen genutzt werden und wurden über den Kostenkennwert des Gewerbeobjektes ausreichend berücksichtigt. Der Zuschlag für werthaltige Bauteile wurde in Anlehnung an die AGVGA.NRW sachverständig gewürdigt und wird wie folgt berechnet:

Werthaltige Bauteile:

Balkon: 1 x 1.000 € Grundbetrag

5 m x 80 cm = 4 m²

4 m² x 750 €/m² = 3.000 €

= 4.000 €

Hinweis: Die Fläche des Balkons konnte im Ortstermin nicht nachgemessen werden. Auch aus der Bauakte ließ sich die Balkonfläche nicht ermitteln. Die Fläche wurde daher anhand der Zeichnung überschlägig geschätzt.

Kelleraußentreppe = 6.000 € (pauschal)

Gesamt = 10.000 € für werthaltige Bauteile

10.5. Marktanpassung, Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV; § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **496.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Steinfurt.

Mit dem Ergebnis der Regressionsanalyse (Tabelle 35) konnte eine Funktion abgeleitet werden.

Beispiel aus dem GMB 2026:

$$nSF = 0,560653 \times (425.000/1.000.000)^{-0,400318}$$

$$nSF = 0,79$$

Tabelle 35 Beispiel Sachwert - Normobjekt und Bewertungsobjekt

Merkmal	Normobjekt (kreisweit)		Bewertungsobjekt	
	Merkmalsklasse	UK	Merkmalsklasse	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,96
Restnutzungsdauer	30 bis unter 45 Jahre	1,00	61 Jahre	1,11
Gebietsgliederung	Ibbsbüren	1,00	Hopsten	0,85
normierter Sachwertfaktor (nSF): 0,79				

Den auf das Bewertungsobjekt angepassten Sachwertfaktor erhält man durch Multiplikation des normierten Sachwertfaktors mit den individuellen, auf das Bewertungsobjekt zutreffenden Umrechnungskoeffizienten und anschließender Division durch die Umrechnungskoeffizienten des Normobjekts.

$$\begin{aligned} \text{individueller Umrechnungskoeffizient} &= \frac{0,96 \times 1,11 \times 0,85}{1,00 \times 1,00 \times 1,00} \\ &= \mathbf{0,91} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{individueller Sachwertfaktor} &= 0,79 \times 0,91 \\ &= \mathbf{0,72} \end{aligned}$$

Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes des Bewertungsobjektes mit dem individuell ermittelten Sachwertfaktor ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert für das Bewertungsobjekt:

$$\begin{aligned} \text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} &= 425.000 \text{ €} \times 0,72 \\ &= \mathbf{306.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

Quelle: GMB 2026 Kreis Steinfurt, S 78

Angewandt auf das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Rechnung:

$$nSF = 0,560653 \times (496.000 / 1.000.000)^{-0,400318} = 0,7423$$

Dieser normierte Sachwertfaktor (nSF) muss objektspezifisch mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst werden (Tabelle 34).

$$\text{Individueller Umrechnungskoeffizient} = \frac{(1,00 \times 1,00 \times 1,04)}{(1,00 \times 1,00 \times 1,00)} = 1,04$$

$$\text{Sachwertfaktor} = 0,7423 \times 1,0400 = 0,7719 = \text{rd. } 0,77$$

Der aus den Marktdaten abgeleitete Sachwertfaktor liegt gerundet bei 0,77. Für das Bewertungsobjekt ist dieser Faktor sachverständig auf 0,71 anzupassen. Hintergrund ist, dass sich auf dem Grundstück neben dem überwiegend wertprägenden Einfamilienhaus auch ein gewerblich nutzbares Nebengebäude befindet. Für gewerblich geprägte Gebäudeteile, insbesondere einfache Lager- und Nutzgebäude, werden in der Fachliteratur und in der Marktpraxis geringere Sachwertfaktoren beobachtet als für reine Wohnobjekte.

Zwar bleibt das Einfamilienhaus nach Art und Gewichtung der Hauptbestandteil der Wertermittlung, jedoch ist das vorhandene Gewerbeobjekt bei der Marktanpassung angemessen zu berücksichtigen. Zusätzlich ist die gewerbliche Nutzbarkeit aufgrund der Lage im Außenbereich und der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit nur begrenzt marktgängig. Dazu existiert für dieses Objekt ein eher eingeschränkter Nutzerkreis. Ebenfalls ist das Risiko aus der fehlenden Innenbesichtigung des Einfamilienhauses sowie einem Teil des Gewerbeobjektes zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird der Sachwertfaktor zur sachgerechten Abbildung der objekt- und lagebezogenen Besonderheiten von 0,77 auf 0,71 reduziert.

Somit ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$496.000 \text{ €} \times 0,71 = \mathbf{352.160 \text{ €} = \text{rd. } 350.000 \text{ €}}$$

11. Plausibilisierung des Ergebnisses

Eine Plausibilisierung des Ergebnisses über die im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlichten Vergleichsfaktoren bzw. Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im vorliegenden Fall nur eingeschränkt möglich. Das dort zugrunde liegende Modell stellt im Wesentlichen auf typische Ein- und Zweifamilienhäuser ab und berücksichtigt unter anderem Alter, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Lagewert, Gebietsgliederung, Gebäudeart und Grundstückszuschnitt.

Das Bewertungsobjekt weicht hiervon jedoch ab, da sich auf dem Grundstück neben dem Einfamilienhaus zusätzlich ein gewerblich nutzbares Nebengebäude befindet. Dieses Objektmerkmal wird durch das Modell nicht gesondert erfasst. Eine unmittelbare Anwendung der Vergleichsfaktoren würde daher die besondere Kombination aus Wohnen und gewerblicher Nutzung nicht ausreichend berücksichtigen.

Die Plausibilisierung erfolgt deshalb vorrangig über den zusätzlich ermittelten Ertragswert sowie über die sachverständige Würdigung der Marktgängigkeit. Das Einfamilienhaus bleibt der wertprägende Gebäudeteil. Das Gewerbeobjekt erweitert zwar die Nutzungsmöglichkeiten, ist jedoch aufgrund der Lage im Außenbereich, der einfachen Ausführung und der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit nur begrenzt markt-gängig.

Der angesprochene Käuferkreis besteht daher vor allem aus Eigennutzern, die Wohnen und eine gewerbliche Nutzung an einem Standort verbinden möchten.

Der ermittelte Ertragswert von rund 350.000 € bestätigt das Ergebnis des Sachwertverfahrens. Beide Verfahren führen zu einem vergleichbaren Wertniveau. Dies spricht dafür, dass die vorgenommene Marktanpassung im Sachwertverfahren und die gewählten Ansätze im Ertragswertverfahren insgesamt stimmig sind. Unter Berücksichtigung der besonderen Objektstruktur mit Einfamilienhaus und ergänzendem Gewerbeobjekt sowie der Einbeziehung des Risikos der fehlenden Innenbesichtigung wird das Ergebnis daher als plausibel und marktgerecht beurteilt.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die Bestimmung der folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Diese fließen in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern berücksichtigt werden. Die Art des Objekts, die Gebäudeausführung und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, sind dabei von wesentlicher Bedeutung.

Zur Feststellung genauer Kosten sowie zur Beseitigung von Mängeln empfiehlt es sich Angebote von Fachunternehmen einzuholen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung machte das Bewertungsobjekt äußerlich insgesamt einen gepflegten Eindruck. Am Einfamilienhaus waren von außen keine besonderen Schäden oder Mängel erkennbar, die einen zusätzlichen Abschlag rechtfertigen würden. Auch aus den Angaben des anwesenden Miteigentümers ergaben sich keine Hinweise auf erhebliche Schäden oder sonstige wertrelevante Besonderheiten im Gebäudeinneren. Ein gesonderter Risikoabschlag wird daher nicht vorgenommen.

Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses konnte zwar nicht erfolgen. Die daraus verbleibenden Unsicherheiten wurden jedoch bereits im Rahmen der angesetzten Bewertungsparameter berücksichtigt, insbesondere beim Liegenschaftszinssatz sowie bei der Anpassung des Sachwertfaktors. Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden daher nicht angesetzt.

Somit wird der Sachwert grundstücksmarktüblich (Siehe A 3.2 Hinweise zu Rundung) auf 350.000 € gerundet.

13. Verkehrswert und Schlusswort

Den Verkehrswert für das bebaute Hausgrundstück, in D-49536 Lienen, Grüner Weg 17 bewerte ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.05.2026 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der für die vorhandene Bebauung und Nutzbarkeit, getroffenen Annahmen auf Basis des Ergebnisses des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung auf:

350.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfzigtausend EURO)

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.



Unterschrift

Robin Middelhoff-Ehm

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Alle Rechte bleiben vorbehalten. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder sonstige Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers zulässig.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Für sonstige Beschreibungen, Erläuterungen und Ergebnisse wird keine Haftung übernommen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern Schadensersatzansprüche des Auftraggebers oder eines im Rahmen einer vereinbarten Drittverwendung Berechtigten auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Dies gilt auch für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten von gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen sowie in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, des arglistigen Verschweigens von Mängeln und bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten). In diesen Fällen ist die Haftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Eine persönliche Haftung der gesetzlichen Vertreter, Erfüllungsgehilfen und sonstigen Mitarbeiter des Auftragnehmers für Schäden aus leichter Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt wurden, ist auf die Höhe eines möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten begrenzt.

Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Unabhängig davon ist die Haftung des Auftragnehmers je Schadensfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.