

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
2024-282**

Geschäftsnummer: 006 K 108/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks „Ladberger Straße 40“ in 49525 Lengerich



Zum Wertermittlungstichtag 03.09.2024 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

118.000,00 €

(in Worten: Einhundertachtzehntausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten + 3 Seiten Anhang. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

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.	Einfamilienhaus	15
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	15
5.1.2.	Grundrissgestaltung	16
5.1.3.	Gebäudekonstruktion	18
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
5.1.5.	Außenanlagen	19
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	19
5.1.7.	Gebäudezustand	20
5.1.8.	Bauzahlen	21
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	21
5.1.8.2.	Wohnflächenberechnung.....	22
5.2.	Doppelgarage.....	23
6.	Beurteilung und Analyse.....	23
7.	Verkehrswertermittlung.....	23
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	24
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV.....	24
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV.....	24
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	25
7.2.	Bodenwertermittlung	25
7.2.1.	Methodik.....	25
7.2.2.	Bodenwertberechnung	26
7.3.	Sachwertermittlung.....	29
7.3.1.	Methodik.....	29
7.3.2.	Erläuterungen und Einflussfaktoren	29
7.3.3.	Sachwertberechnung	31
7.3.3.1.	vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus.....	31
7.3.3.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes.....	33
7.3.3.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	33
7.3.3.4.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer	
	Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	36
7.3.4.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen	
	objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	36
7.4.	Plausibilisierung: Vergleichswertermittlung	37
7.4.1.	Methodik.....	37
7.4.2.	Vergleichswertberechnung	38
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer	
	Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	40
8.	Verkehrs- / Marktwert	41
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	43

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

1. Übersicht

Objektart:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Grundstücksgröße:	5.731 m ²
Wertermittlungsstichtag (WEST):	03.09.2024
Qualitätsstichtag:	03.09.2024
Ortsbesichtigung:	03.09.2024
Wohnhaus:	
Baujahr:	ca. 1959
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Doppelgarage:	
Baujahr:	ca. 1966/1969
Bodenwert:	183.000,00 €
Sachwert:	118.000,00 €
Vergleichswert:	121.000,00 €
Verkehrswert:	118.000,00 €
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche:	781,00 €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Lengerich Blatt 9399 (Stand 01.08.2024):	Lfd.-Nr. 1: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

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: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Einfamilienhaus und Doppelgarage
Grundbuch	Grundbuch von Lengerich Blatt 9399 (Stand 01.08.2024)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Lengerich, Flur 153, Flurstück 222, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Ladberger Straße 40, In der Stroth, Größe: 5.731 m ²



Kreis Steinfurt
Katasteramt

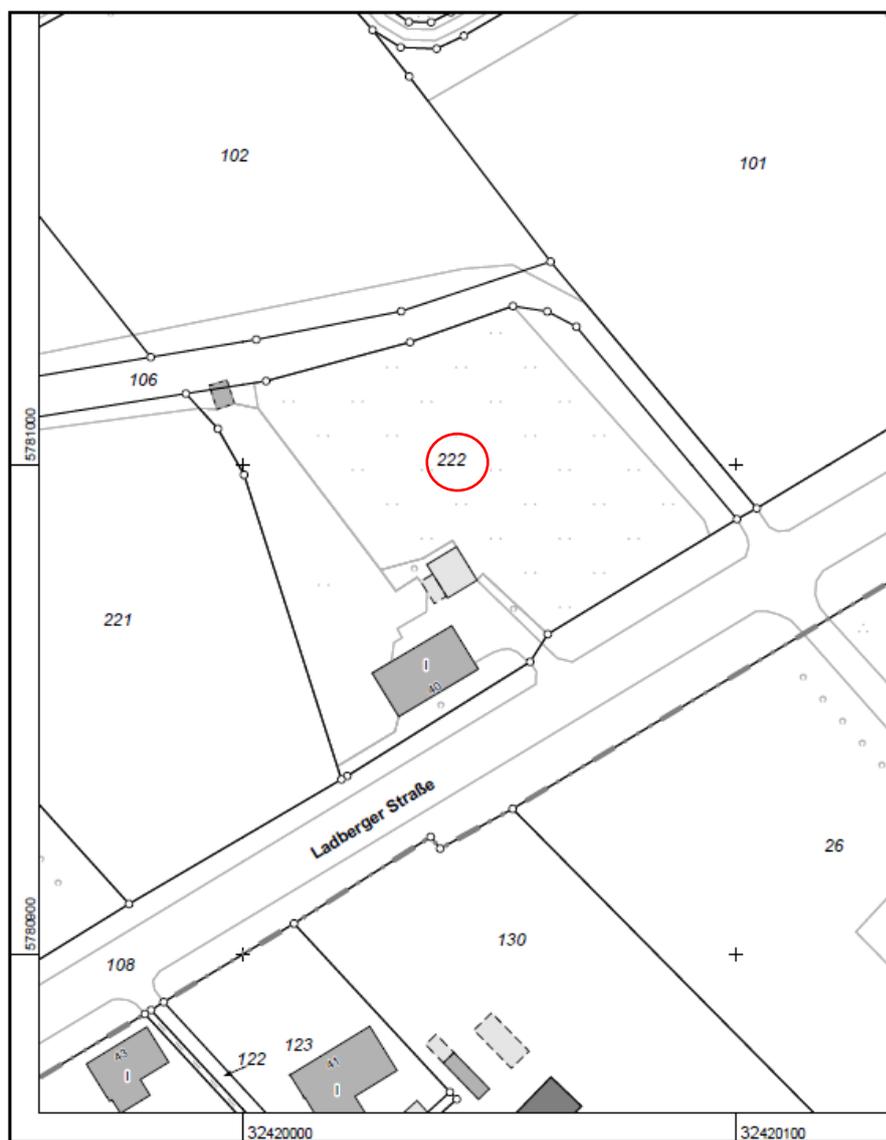
Flurstück: 222
Flur: 153
Gemarkung: Lengerich
Ladberger Str. 40 u.a., Lengerich

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 12.08.2024

**Diese Karte ist nicht
maßstabsgerecht!**



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Tecklenburg Gerichtsweg 1 49545 Tecklenburg Zuständige Rechtspflegerin: Frau Schwindeler
Auftrag vom	01.08.2024

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts vom 01.08.2024 soll unter dem Geschäftszeichen 006 K 108/24 in dem Zwangsversteigerungsverfahren ein Gutachten gemäß § 74a Abs. 5 ZVG eines Sachverständigen über den Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag	03.09.2024 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	03.09.2024 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	03.09.2024 15.01.2025
Umfang der Besichtigung	Das zu bewertende Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Eigentümer sind trotz schriftlicher Einladung zum Ortsbesichtigungstermin nicht erschienen um den Zutritt zu gewähren.
Teilnehmer am Ortstermin	der Unterzeichner

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

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.

§ 74a Abs. 5 ZVG

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

Wertermittlungs-Grundlagen

- 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 Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch (Stand 01.08.2024)
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Liegenschaftskarte vom 12.08.2024
- Örtliche Feststellung
- Wohnflächenberechnung

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 01.08.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Insbesondere sollen folgende Angaben gemacht werden:

- welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind,
- 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 Altlasten, Hausschwamm oder Vergleichbares besteht,
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen 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: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Ort¹	Lengerich mit seinen ca. 23.000 (Stand: 31.12.2023) Einwohnern, ist eine Mittelstadt in der Region Tecklenburger Land (Kreis Steinfurt), im nördlichen Teil des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die Stadt liegt zwischen Münster und Osnabrück, am Südhang des Teutoburger Waldes und gliedert sich durch die Stadtteile: Antrup, Aldrup, Exterheide, Hohne, Intrup, Niederlengerich, Niedemark, Ringel, Schollbruch, Settel, Stadtfeldmark und Wechte. Die unmittelbaren Nachbargemeinden von Lengerich sind Tecklenburg, Hagen am Teutoburger Wald, Lienen und Ladbergen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur²	<p>Bildung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 Kindertagesstätten und -gärten in den Ortsteilen von Lengerich • 4 Grundschulen in den Ortsteilen Hohne, Intrup, Stadt Lengerich, Stadtfeldmark • 2 Realschulen: Dietrich-Bonhoeffer und Friedrich-von-Bodelschwingh • Gesamtschule Lengerich/Tecklenburg mit 2 Schulstandorten in den jeweiligen Orten • Hannah-Arendt Gymnasium • Michael-Ende Schule (Förderschule des Kreises Steinfurt) • Schule in der Widum (Förderschule des Kirchenkreises Tecklenburg) • Musikschule Tecklenburger Land • Volkshochschule <p>Kultureinrichtungen u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alter Eisenbahntunnel • Altes Rathaus & Rathausplatz • Canyon • Der Zwischenfall (Brunnen) • Ev. Stadtkirche • Friedensreiter • Gempthalle & Gempt-Turm • Generationenpark • Gut Erpenbeck • Haus Vortlage • Heimathaus • Hortensia Garden • Kontor • Megalithgrab • Skulpturenpark • Wapakonetaplatz & Dyckerhoffbrunnen • Westfälisches Feldbahnmuseum • Geführte Stadtrundgänge • Esel-Trekking • Dampflokfahrten mit dem Teuto-Express • zahlreiche Wander- und Radwanderwege
---------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

² Quelle: www.lengerich.de - Familien und Bildung sowie Freizeit und Tourismus

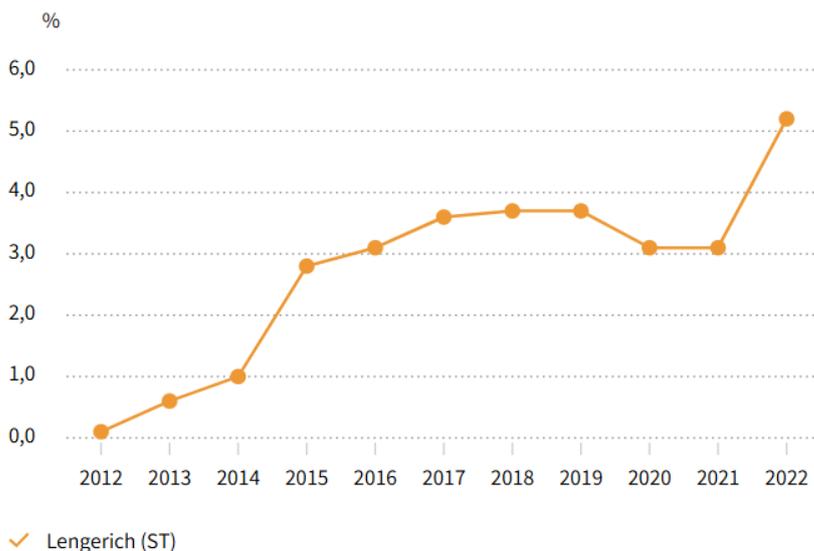
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

**Überregionale
 Verkehrsanbindung**

- Bundesautobahnen A 1 mit Anschluss Lengerich
- Autobahnanschlüsse an die A 30 und A 33
- Bahnlinie Hamburg – Köln mit Bahnhof Lengerich
- Flughafen Münster - Osnabrück International Airport
- Anschlusshafen an den Dortmund-Ems-Kanal, Ladbergen

Demografische Entwicklung³

Lengerich (ST) | Bevölkerungsentwicklung
 seit 2011 ⓘ



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

Grundstücksmarkt in Kürze⁴

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: <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/lengerich-st>

⁴ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäfts- erwartungen⁵

„Die Konjunktur steckt fest, die Stimmung in der Wirtschaft ist im Keller. Ein deutlicher Befreiungsschlag und starke Impulse bleiben weiter aus. Die konjunkturelle Entwicklung verläuft weiter enttäuschend. Alles in allem stehen die Zeichen weiter auf Stagnation oder leichter Rezession.“

Geschäftslage

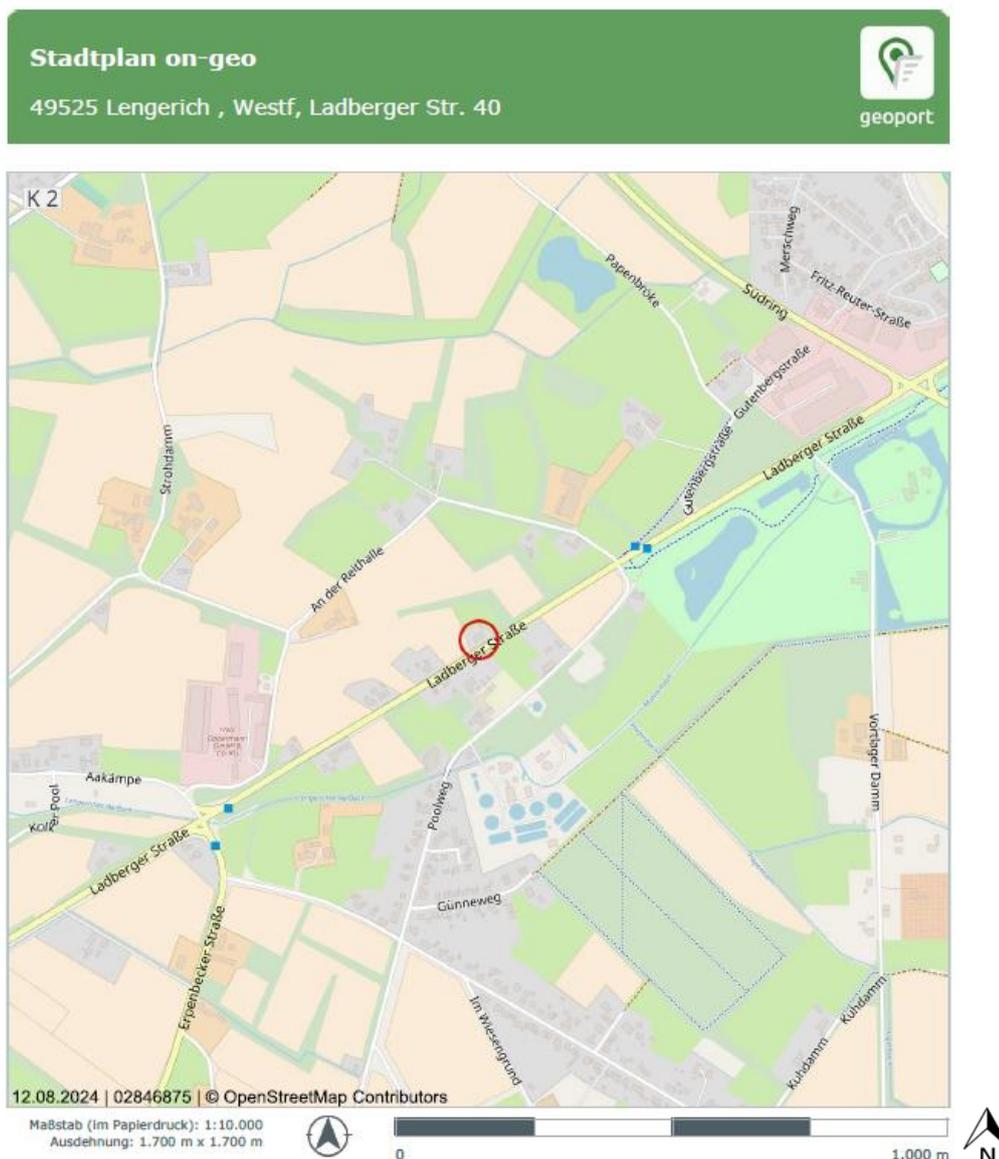
Die Geschäfte laufen nicht gut. Die anhaltende konjunkturelle Flaute trifft vor allem Industriebetriebe und auch Händler, während der Dienstleistungssektor etwas besser dasteht. Durch die multiplen Krisen und die hohen Kostensteigerungen der letzten Jahre gerät auch die finanzielle Situation der Unternehmen weiter unter Druck.

Geschäftsaussichten

Die erhoffte wirtschaftliche Erholung wird wieder einmal in die Zukunft verlagert. Nur noch jeder siebte Betrieb rechnet mit schneller Besserung. Die allseits bekannten strukturellen Probleme - hohe Arbeitskosten, hohe Energiekosten, Bürokratiebelastungen - drücken die Erwartungen. Lösungen lassen weiter auf sich warten.“

4.2. Mikrolage

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



⁵ Quelle: Konjunkturbericht der IHK Nord-Westfalen Herbst 2024

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

Regionale Lage	Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 2 km Luftlinie südwestlich des geographischen Ortsmittelpunktes von Lengerich im Außenbereich. Die Grenze zum Bundesland Niedersachsen verläuft östlich, in ca. 6 km Luftlinie. Die Bushaltestelle „Vortlage Reithalle“, der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich in ca. 300 m fußläufiger Entfernung, in nordöstlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 140, 141, 245 und R51. Der Bahnhof Lengerich befindet sich in ca. 4 km Entfernung (mit dem PKW), in östlicher Richtung.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem PKW gut zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	als Wohnlage geeignet
Immissionen	Durch die direkte Lage an der stark befahrenen Ladberger Straße als Landstraße L 555, sind Verkehrslärmimmissionen vorhanden. Der Sachverständige hält einen 5 %igen Abschlag des Bodenwertes für den Lagenachteil für angemessen. Dieser wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 92 m
Mittlere Tiefe	ca. 65 m
Grundstücksgröße	5.731 m ²
Grundstücksform	unregelmäßig geformtes Grundstück, siehe Liegenschaftskarte, Seite 5

4.4. Erschließung

Straßenart	Landstraße L 555
Straßenausbau	voll ausgebaut, keine Bürgersteige vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz ⁶ angeschlossen. Regenwasserentsorgung über Versickerung.
Grenzverhältnisse	Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.

⁶ Lt. Auskunft der Stadt Lengerich, Herrn Osterbrink v. 15.01.2025

Baugrund, Grundwasser

Lt. Onlineabfrage am 15.01.2025, 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. In ca. 240 m Luftlinie, in südöstlicher Richtung, befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des „Lengericher Aa Bachs (Mühlenbach)“. (Onlineabfrage am 15.01.2025, 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 Lengerich Blatt 9399 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Lengerich Blatt 9399 besteht folgende Eintragung:
 Lfd.-Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 6 K 108/24). Eingetragen am 01.07.2024.

Anmerkung

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Altlastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Vidal vom 13.08.2024, „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 15.08.2024, bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

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

⁷ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁸ Quelle: www.uvo.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Die Stadt Lengerich, FD Bauen, Planen, Umwelt, Frau Brüning, bescheinigt am 13.08.2024, „dass das Grundstück „Ladberger Straße 40“ Gemarkung Lengerich, Flur 153, Flurstück 222 an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist. Kanalanschlussbeiträge wurden bezahlt, Erschließungskostenbeiträge gemäß §§ 127 ff BauBG wurden nicht erhoben, weil es sich bei der Erschließungsanlage um eine Landesstraße (Straßenbaustraßen „Straßen NRW“) handelt.“
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.
Baugenehmigung	<p>Folgende Bauscheine/Baugenehmigungen lagen dem Sachverständigen vor:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauschein Nr. 129/59 „Umbau und Verlängerung des Wohnhauses“ v. 17.04.1959• Bauschein Nr. 1864/65 „Herstellung einer Autogarage“ vom 25.03.1966 sowie Nachtragsbauschein „Errichtung einer Garage“ vom 13.08.1969 <p>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 baulichen Anlagen unterstellt.</p> <p>Augenscheinlich wurde das Dachgeschoss teilausgebaut. Es liegt keine Baugenehmigung über den Dachgeschossausbau in der Bauakte des Kreises Steinfurt vor. Dies bedarf einer baurechtlichen Klärung. Der Ausbau des Dachgeschosses wird in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p> <p>Neben der Doppelgarage wurde ein überdachter Freisitz sowie Überdachungen hinter der Garage errichtet. Für diese Bauteile liegen keine Baugenehmigungen vor. Dies ist baurechtlich zu klären, mit einem evtl. Rückbau ist zu rechnen. Diese Anbauten werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p>

5. Gebäudebeschreibung

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden, da kein Zutritt gewährleistet wurde. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Angaben aus der Baubeschreibung vom 27.01.1959 zum Bauantrag des Umbaus und Verlängerung des Wohnhauses.

5.1. Einfamilienhaus

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	nicht unterkellertes I-geschossiges Einfamilienhaus augenscheinlich wurde das Dachgeschoss teilausgebaut, am Südwestgiebel wurde ein Balkon errichtet. Jedoch liegt hierfür keine Baugenehmigung vor und bedarf einer baurechtlichen Klärung.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	Ursprungsbaujahr unbekannt, Umbau und Verlängerung ca. 1959 wertrelevantes Baujahr: 1959
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁹
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.

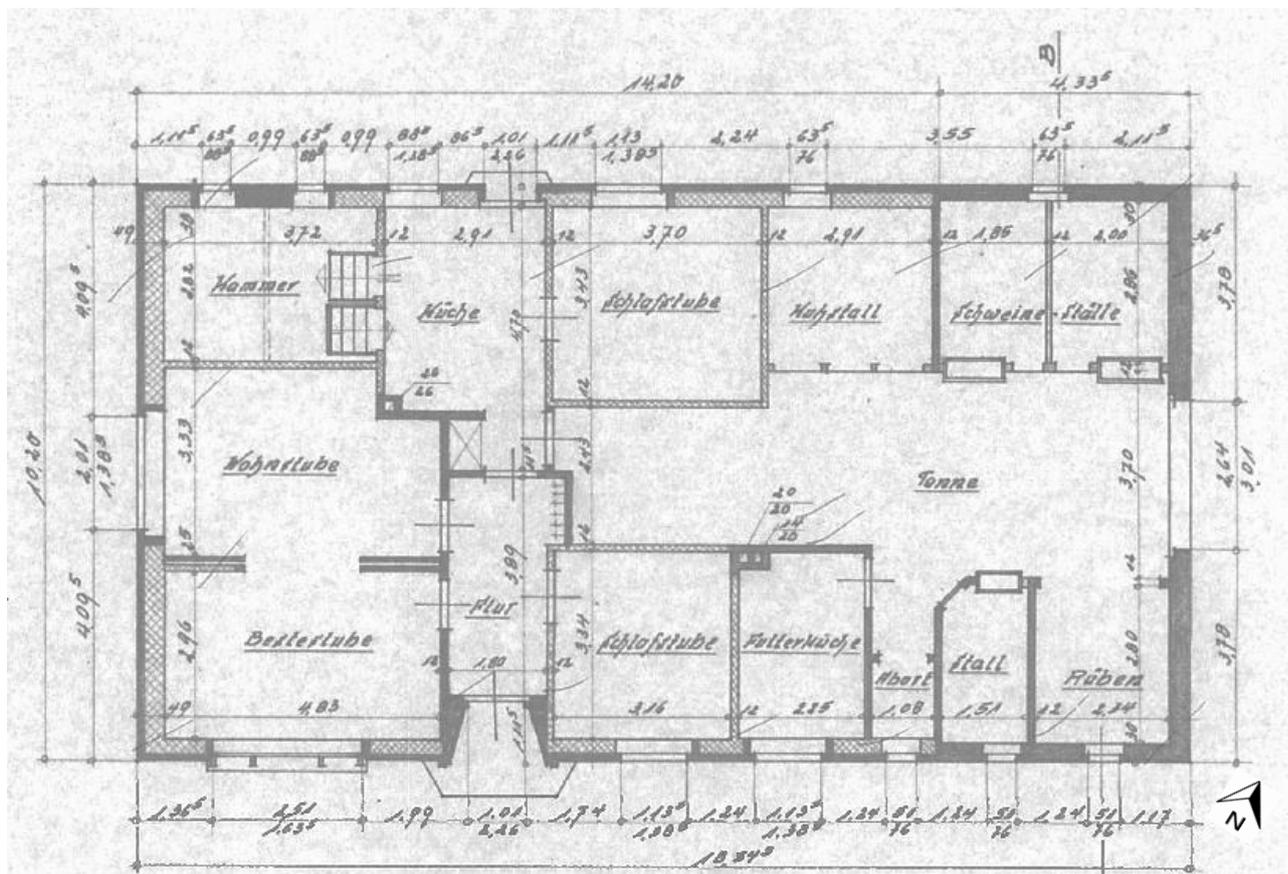
⁹ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben.

5.1.2. Grundrissgestaltung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstabsgerecht!

Erdgeschoss

Zeichnung von 1959

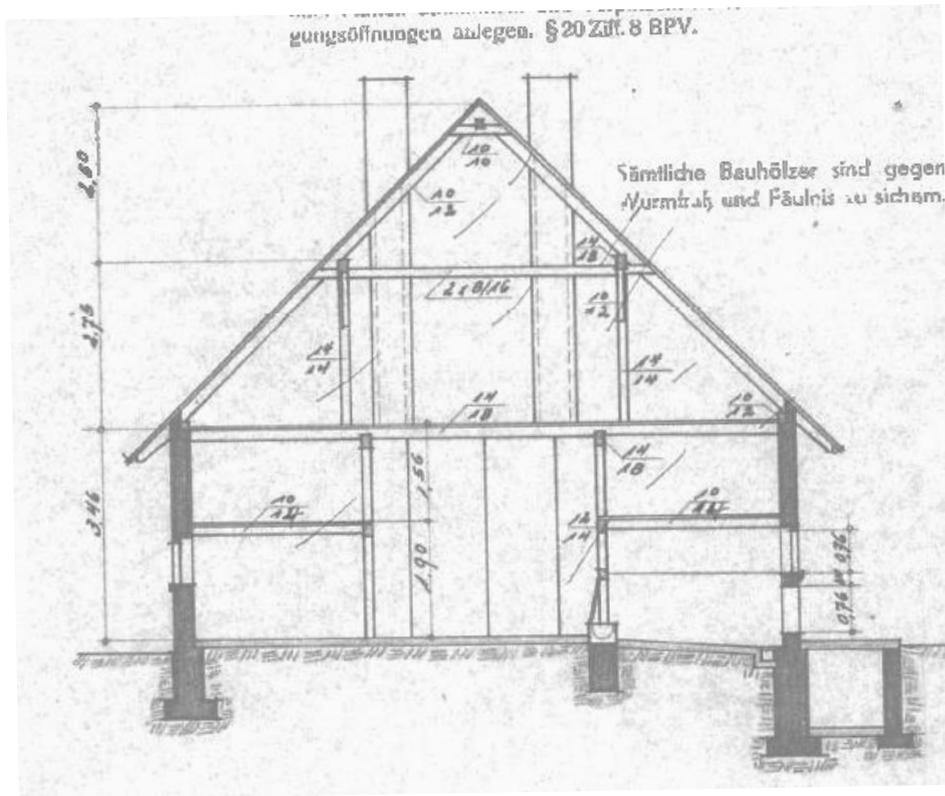


Es liegt keine Grundrisszeichnung des Dachgeschosses vor.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

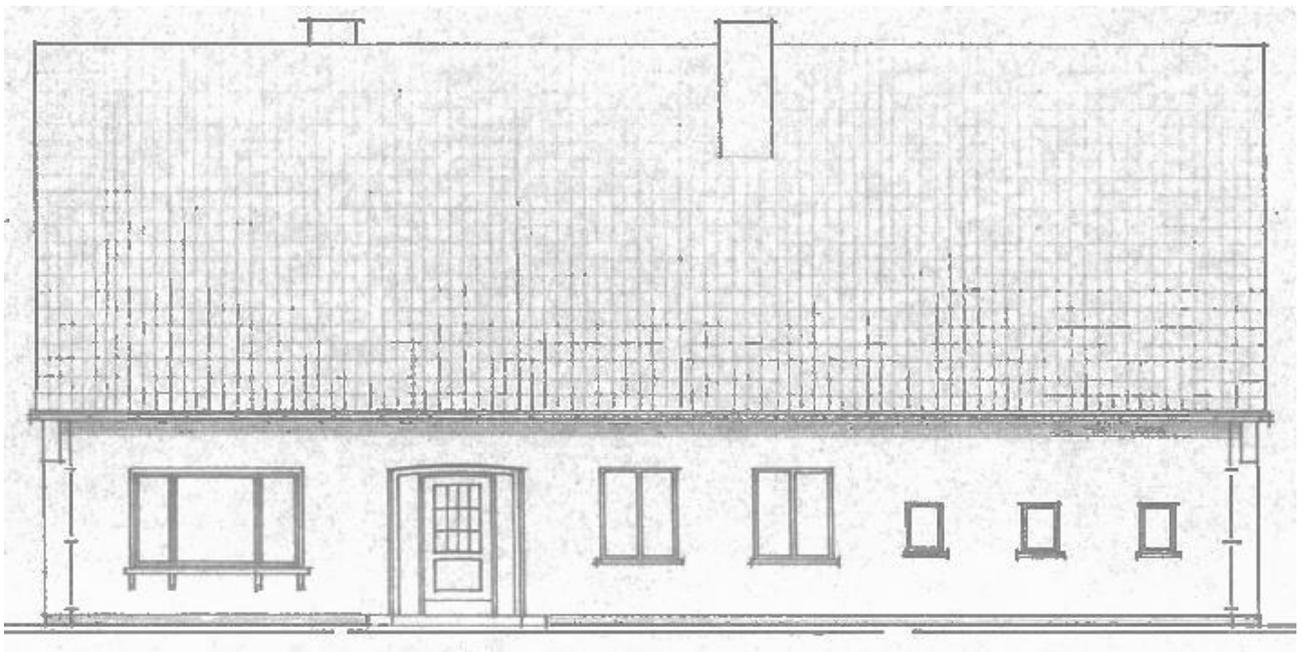
Schnitt

Zeichnung von 1959



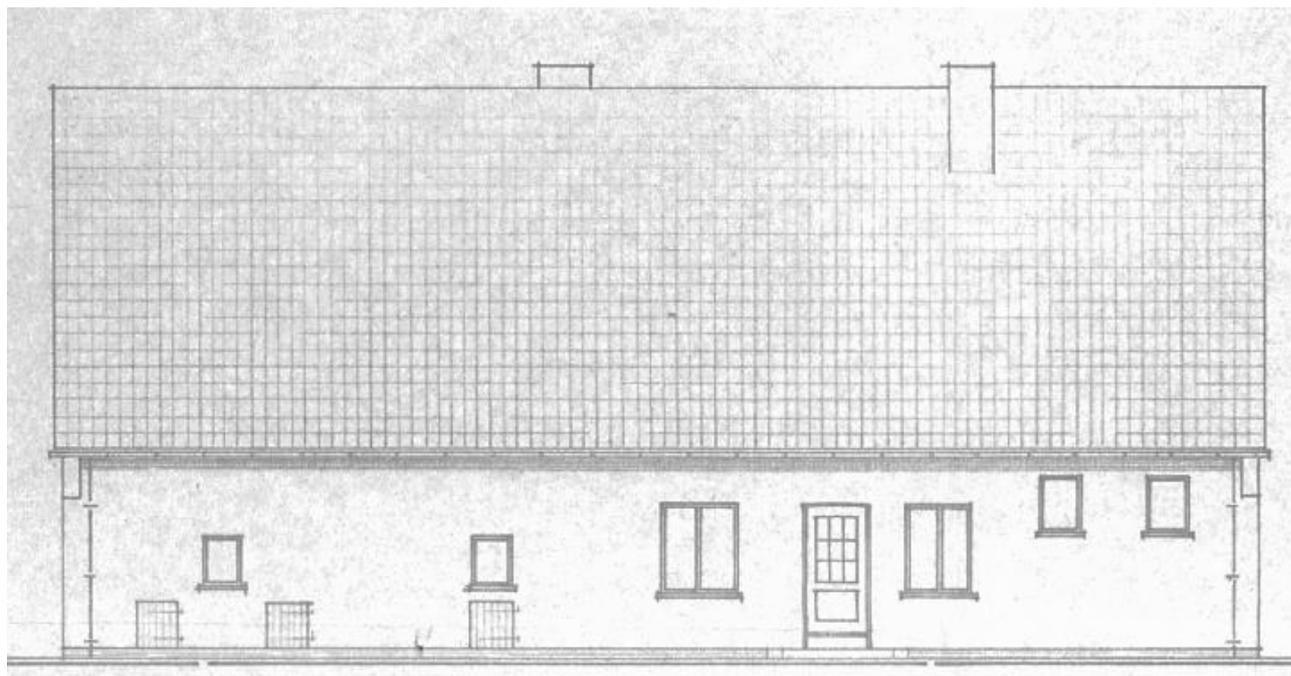
Ansichten

Zeichnungen von 1959 (ohne Dachausbau)

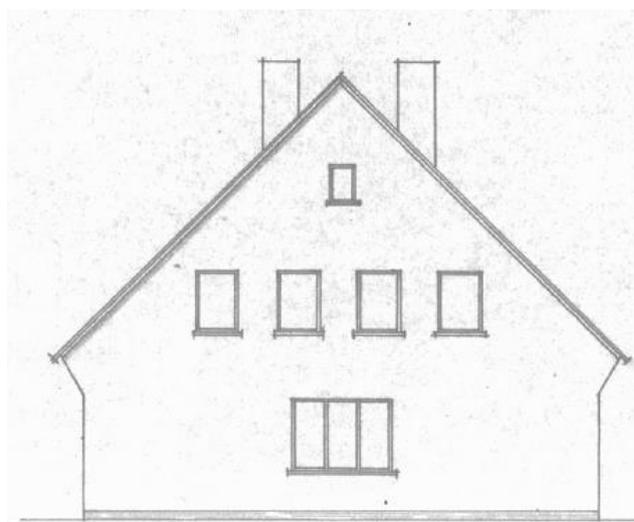


Südostansicht (Straßenansicht)

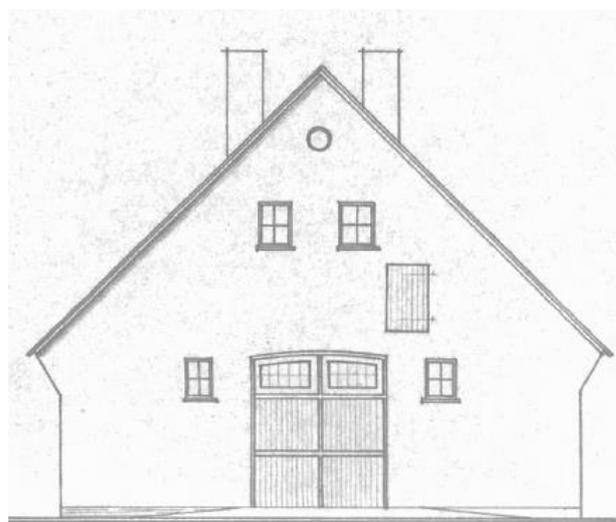
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024



Nordwestansicht (Gartenseite)



Südwestansicht (ohne Balkon)



Nordostansicht

5.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Bruchstein o.ä.
Unterkellerungsart	nicht unterkellert, die Kammer in der westlichen Gebäudeecke des Erdgeschosses liegt lt. Zeichnung ca. 5 Stufen niedriger
Umfassungswände	massiv, 49 cm, 30 cm bzw. 36,5 cm, Luftschichtmauerwerk, außenseitig hartgebrannte Ziegelsteine, innenseitig Schwemmsteine, zum Teil Hüttensteine mit Ziegelsteinverblendung
Geschossdecke	Holzbalkendecke

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

Fassade/Außenverkleidung	Ziegelsteinverblendung
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer
Besondere Bauteile	keine

5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	Der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	keine Angabe, da kein Zutritt gewährt wurde

5.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zu den Garagen ist mit Betonverbundsteinen befestigt.
Gartengestaltung	Es ist keine Gartengestaltung vorhanden. Es handelt sich um eine verwilderte Fläche.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten verwilderten Zustand.

5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Holzdielung o.ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche möglicherweise mit Fliesenspiegel im Objektbereich, Bad möglicherweise zum Teil gefliest
Deckenbekleidung	zum Teil geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, möglicherweise zum Teil Vertäfelung
Fenster	Holzrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Blockzargen

5.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	<p>Da kein Zutritt gewährt wurde, kann der Sachverständige keine Angaben über mögliche Bauschäden/Baumängel machen. Nach äußerlichem Anschein besteht hoher Renovierungsbedarf.</p> <p>Wertansatz: 30.000,00 €. In diesem Wertansatz fließt der Abschlag für die verwilderten Außenanlagen und Entrümpelung mit ein. Die tatsächlichen Kosten können auch darunter oder darüber liegen.</p>
Anmerkung	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>„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. (...)“</p> <p>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</p> <p>Die Bauschäden, Baumängel sowie der Reparaturstau werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Weise berücksichtigt, wie sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr berücksichtigen würde. Dabei ist zu beachten, dass die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturstau nicht mit den Beseitigungskosten (Kosten der Schadensbeseitigung) gleichgesetzt werden dürfen. Sie können zwar als Anhaltspunkt für die Wertminderung dienen, aber entscheidend ist, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Daher setzt die Sachverständige einen überschlägigen Wert für die Baumängel, Bauschäden und den Reparaturstau an. Um die tatsächlichen Reparatur- und Instandsetzungskosten anzusetzen, müssten differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen erfolgen.</p>

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

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.

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 (m ²)
EG	Rechteck	1	1,00	18,545	10,200	189,16
					Gesamt	189,16
DG	Rechteck	1	1,00	18,545	10,200	189,16
					Gesamt	189,16

Bruttogrundfläche: 378,32 m²

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

5.1.8.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung vom 06.02.1959 wurde den Bauunterlagen entnommen und vom Sachverständigenbüro aufgrund eines Rechenfehlers korrigiert. Der Sachverständige unterstellt, dass die Wirtschaftsfläche zu Wohnzwecken genutzt wird.

Vom Dachgeschoss liegt keine Grundrisszeichnung vor. Nach augenscheinlicher Einschätzung wurde das Dachgeschoss teilausgebaut. Da dies einer baurechtlichen Klärung bedarf und die Möglichkeit eines erforderlichen Rückbaus besteht, wird die Fläche im Dachgeschoss nicht berücksichtigt.

Erdgeschoss:

Schlafstube	3,70 . 3,43	= 12,69 qm
Schlafstube	3,34 . 3,16	= 10,55 "
Bestestube	4,83 . 2,96	= 14,30 "
Wohnstube	4,83 . 3,33 - 1,13 . 0,90	= 15,06 "
Kammer	3,72 . 2,82 - 1,75 . 0,85	= 9,00 "
Küche	3,60 . 2,91 + 1,75 . 0,90 - 0,32 . 0,32	= 11,90 "
Flur	3,89 . 1,80 + 1,20 . 0,30	= 7,36 "
		<hr/>
		80,86 m ²
	abzgl. 3 % Putz	- 2,43 m ²
		<hr/>
		78,43 m ²

Wirtschaftsfläche:

Tenne	10,82 . 3,70 - (3,92 . 0,60 + 5,65 . . 0,46 + 1,30 . 0,30)	= 34,69 qm
Stallungen	(2,91 + 1,85 + 2,00) . 2,86	= 19,33 "
Futterküche	3,34 . 2,25 - 0,32 . 0,32	= 7,34 "
Abort u. Gang	2,80 . 1,08	= 3,02 "
Stall u. Rübenplatz	(1,51 + 2,34) . 2,80	= 10,78 "
		<hr/>
		= 75,16 qm
	./. 3% für Putz	= 2,25 "
		<hr/>
	Wirtschaftsfläche	= 72,91 qm

Zusammenfassung:

Wohnfläche	78,43 m ²
ehem. Wirtschaftsfläche:	<u>72,91 m²</u>
Wohnfläche, EG	151,34 m ² , rd. 151,00 m ²

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. Doppelgarage

Art des Gebäudes	Doppelgarage mit Geräteraum
Baujahr	ca. 1966/1969
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre ¹¹
Restnutzungsdauer	5 Jahre

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Das Bewertungsobjekt ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar, eine integrierte Büro- oder Praxisnutzung wäre denkbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist aufgrund des Zustands als „verhalten“ einzuschätzen. Diese Art der Objekte stehen üblicherweise dem Mietermarkt nicht zur Verfügung, sondern dienen der Eigennutzung.
Verkäuflichkeit	Die Verkäuflichkeit wird aufgrund der direkten Lage an einer stark befahrenen Landstraße, des Gebäudezustands und der erforderlichen baurechtlichen Klärung der ungenehmigten Bauteile sowie des ungenehmigten Ausbau des Dachgeschosses, mit der möglichen Rückbaumaßnahme als „verhalten“ eingeschätzt.

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts	<p>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.</p> <p>Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Vergleichswertverfahren • das Ertragswertverfahren • das Sachwertverfahren • oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. <p>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</p>
--------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹¹ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

Das Vergleichswertverfahren wird in dieser Wertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts herangezogen, da das 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 Einfamilienhaus 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: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

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

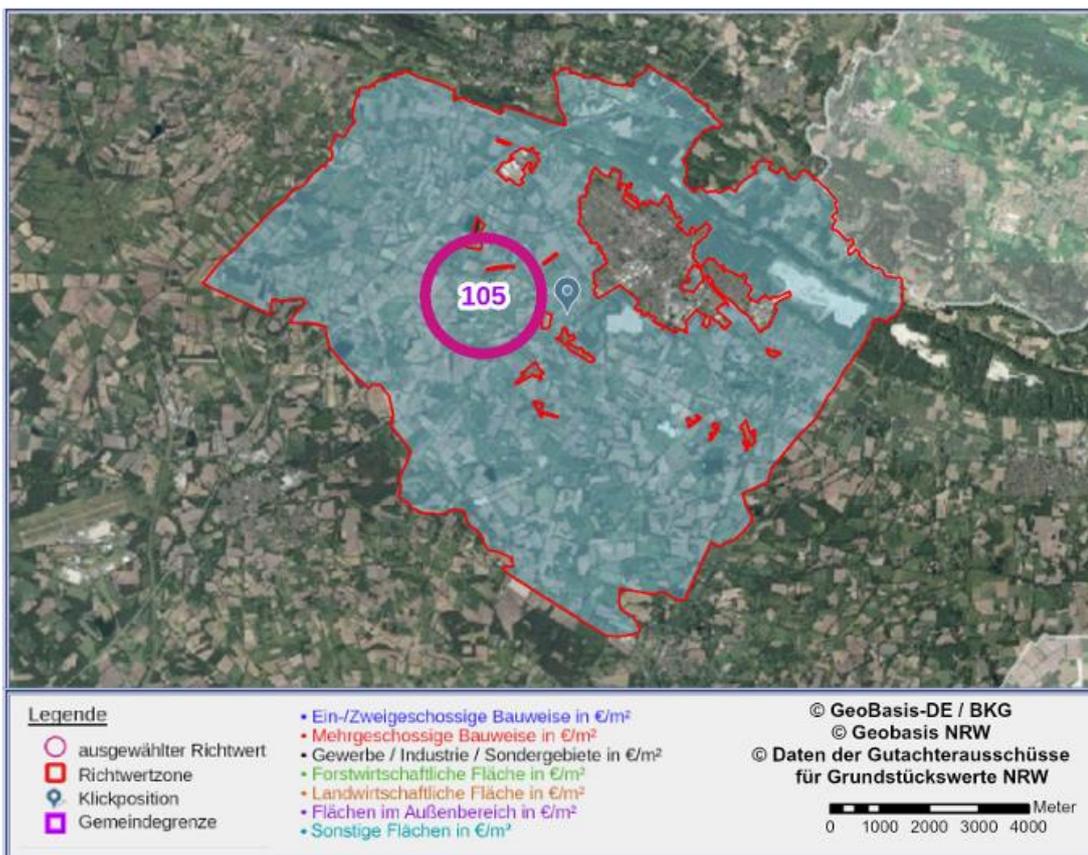


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
 Tel.: 02551/69-1900

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

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

Die gewählte Adresse ist: In der Stroth; Ladberger Str. 40.



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lengerich
Postleitzahl	49525
Gemarkungsname	Lengerich
Ortsteil	Lengerich
Bodenrichtwertnummer	24011
Bodenrichtwert	105 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	105 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone LR 501

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lengerich
Postleitzahl	49525
Gemarkungsname	Lengerich
Ortsteil	Lengerich
Bodenrichtwertnummer	25022
Bodenrichtwert	4 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	30
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	3,8 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone LR 503

Der **Bodenrichtwert für die Wohnbaufläche** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2024 = 105 €/m²**

Der **Bodenrichtwert für die Grünlandfläche** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2024 = 4 €/m²**

Lt. Auskunft des Katasteramtes des Kreises Steinfurt wird die tatsächliche Nutzung wie folgt angegeben:

Wohnbaufläche	1.995 m ²
Grünland	3.346 m ²
Gehölz	<u>390 m²</u>
	5.731 m ²

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bezieht sich auf Wohnobjekte im Außenbereich, in I-II-geschossiger Bauweise, auf Grundstücken mit einer Fläche von 1.000 m².

Das Grundstück wurde mit einem Wohnhaus in I-geschossiger Bauweise bebaut. Die Wohnbaufläche beträgt 1.995 m².

Der Sachverständige teilt die Wohnbaufläche in **1.000 m²** Wohnbaufläche mit einem m²-Preis in Höhe von **105 €/m²** und für die **restliche Wohnbaufläche von 995 m²** einen 60%igen Wert¹² des Bodenrichtwertes in Höhe von **63 €/m²** auf.

Für die **Grünlandfläche, inkl. Gehölz** geht der Sachverständige von dem Bodenrichtwert in Höhe von **4 €/m²** aus.

Berechnung:

Abgabenfreier Bodenwert am Wertermittlungstichtag Grundstücksfläche - Wohnbaufläche	105 €/m ² x 1.000 m ²	
Bodenwertanteil		105.000,00 €
Abgabenfreier Bodenwert am Wertermittlungstichtag Grundstücksfläche – restliche Wohnbaufläche	63 €/m ² x 995 m ²	
Bodenwertanteil		<u>62.685,00 €</u>
Bodenwertanteil, Wohnbaufläche		167.685,00 € rd. 168.000,00 €
Abgabenfreier Bodenwert am Wertermittlungstichtag Grundstücksfläche – Grünland, inkl. Gehölz	4 €/m ² x 3.736 m ²	
Bodenwertanteil – Grünland, inkl. Gehölz (selbständig verwertbare Grundstücksfläche)		14.944,00 € rd. 15.000,00 €
Bodenwert, gesamt		182.629,00 € <u>rd. 183.000,00 €</u>

¹² Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2024 für die über das Normgrundstück mit 1000 m² hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen zugeordnet werden kann, mit 60 % des Bodenrichtwertes an.

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 m² 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	<p>Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 12 Abs. 3 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Anmerkung	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2024 u.a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Außenanlagen: 7 % vom Zeitwert des Gebäudes (inkl. Hausanschlüsse) • Pauschaler Wertansatz für Doppelgarage: 10.000 €

nicht berücksichtigt werden

- Häuser, deren Restnutzungsdauer kleiner als 25 Jahre ist
- Häuser im Außenbereich
- Häuser mit Grundstücksflächen > 1.200 m²

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).

7.3.3. Sachwertberechnung

7.3.3.1. vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	378,32 m ²
Wertrelevantes Baujahr	1959
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Typ 1.22 Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)	631,00 €/m ² BGF ¹³
Wertermittlungsstichtag	03.09.2024
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	182,8
Regionalfaktor	1,0

¹³ siehe 7.3.3.1.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten von 17 %) am Wertermittlungsstichtag	631,00 €/m ² * 182,8 / 100 * 1,0 = rd. 1.153,00 €/m ² BGF	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) BGF * Normalherstellungskosten	378,32 m ² BGF * 1.153,00 €/m ² BGF =	436.203,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor = Alterswertminderung 81 % linear = - 353.324,00 €)	(436.203,00 € * 0,19)	* 0,19
vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus		82.879,00 €

7.3.3.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Ein-/Zweifamilienhäuser, Typ 1.22	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	585	650	745	900	1.125

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 585 €/m ²	135,00 €/m ²
Dach	15 % * 100 % * 650 €/m ²	98,00 €/m ²
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 585 €/m ²	64,00 €/m ²
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 650 €/m ²	72,00 €/m ²
Deckenkonstruktion u. Treppen	11 % * 100 % * 650 €/m ²	72,00 €/m ²
Fußböden	5 % * 100 % * 650 €/m ²	33,00 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 650 €/m ²	59,00 €/m ²
Heizung	9 % * 100 % * 650 €/m ²	59,00 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 650 €/m ²	39,00 €/m ²

Summe	631,00 €/m²
--------------	-------------------------------

7.3.3.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus	82.879,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Doppelgarage, pauschal	10.000,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil der Gebäude, gesamt		92.879,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %		6.502,00 €
Bodenwert		<u>168.000,00 €</u>
		267.381,00 €
vorläufiger Sachwert		rd. 267.000,00 €

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

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. (...)

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	

Nicht berücksichtigt werden

- Häuser, deren Restnutzungsdauer kleiner als 25 Jahre ist
- Häuser im Außenbereich
- Häuser mit Grundstücksflächen > 1.200 m²

Die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Wohnhauses beträgt 15 Jahre, das Grundstück befindet sich im Außenbereich und die Wohnbaufläche beträgt 1.995 m².

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlichten Sachwertfaktoren sind für das zu bewertende Objekt nicht anwendbar.

Der Sachverständige zieht die vorgenannten Faktoren in Anlehnung heran und hält für die geringere Restnutzungsdauer, die Lage im Außenbereich sowie die größere Grundstücksgröße einen weiteren Korrekturfaktor von **0,60** (- 40 %) für angemessen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 03.09.2024

vorläufiger Sachwert: 267.000,00 €

Berechnung des normierten Sachwertfaktors des Gutachterausschusses:

$$0,634858 \times (267.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,418510} = \mathbf{1,10}$$

Merkmal	Normobjekt	UK_{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Fiktives Baujahr	ab 1991	1,00	bis 1980	0,88
Gebietsgliederung	lbbenbüren	1,00	Lengerich	1,00

Korrekturfaktor wg. geringere Restnutzungsdauer,
 Außenbereichslage, größere Grundstücksfläche **0,60**

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 1,10 x 1,00 x 0,88 x 1,00 x 0,60 = 0,58

vorläufiger Sachwert 267.000,00 €

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor * 0,58

marktangepasster vorläufiger Sachwert 154.860,00 €
rd. 155.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert	155.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
Bauschäden/Baumängel	- 30.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
keine	0,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
5 % Abschlag des Bodenwertanteils der Wohnbaufläche für den Lagenachteil (direkte Lage an der Landstraße), 168.000,00 € x 5 % =	- 8.400,00 €
selbständig verwertbare Grundstücksfläche – Bodenwertanteil Grünland, inkl. Gehölz	15.000,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Zwischenwert	131.600,00 €
sonstige Besonderheiten	
10 % Abschlag aufgrund der Unwägbarkeiten, da keine Innenbesichtigung möglich war	- <u>13.160,00 €</u>
Sachwert	118.440,00 € <u>118.000,00 €</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 155.000,00 €
 Wohnfläche (EG) rd. 151 m²

Berechnung: $155.000,00 \text{ €} : 151 \text{ m}^2 = 1.026,00 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

rd. 1.026,00 €/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).

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).

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterung 7.3.1.

7.4.2. Vergleichswertberechnung

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

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

Umrechnungskoeffizienten im Vergleichsverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4-10	1,59	Gebiets- gliederung ²	Altenberge	1,18
	11-25	1,45		Emsdetten	1,07
	26-40	1,17		Greven	1,06
	41-60	1,00		Hopsten	0,83
	61-90	0,87		Hörstel	0,95
	ab 91	0,76		Horstmar	1,00
Wohnfläche [m ²]	bis 90	1,41		Ibbenbüren	1,00
	91-110	1,26		Ladbergen	1,15
	111-130	1,15		Laer	1,06
	131-150	1,10		Lengerich	1,00
	151-200	1,00		Lienen	1,00
	201-250	0,90		Lotte	1,07
Grundstücksfläche [m ²]	ab 251	0,78		Metelen	1,00
	bis 250	0,65		Mettingen	1,00
	251-350	0,83		Neuenkirchen	1,00
	351-450	0,89		Nordwalde	1,00
	451-600	0,95	Ochtrup	1,04	
	601-800	1,00	Recke	0,89	
Lagewert [€/m ²] ¹	801-1000	1,05	Saerbeck	1,00	
	1001-1200	1,08	Steinfurt	1,07	
	ab 1201	1,14	Tecklenburg	1,00	
	bis 50	0,89	Westerkappeln	1,00	
	51-75	0,92	Wettringen	1,00	
	76-100	0,94	Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00
101-125	0,97	Zweifamilienhaus		0,92	
Lagewert [€/m ²] ¹	126-150	1,00	Grund- stückszu- schnitt	dreieckig	1,00
	151-175	1,02		regelmäßig	1,00
	176-200	1,05		sehr tief	0,95
	201-225	1,08		trapezförmig	1,00
	226-250	1,10	unregelmäßig	1,00	
	251-275	1,13			
276-300	1,16				
301-325	1,18				
326-350	1,21				
351-375	1,24				
ab 376	1,26				

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

Korrekturfaktor wg. Gebäudequalität und
 Außenbereichslage **0,60**

$1.746 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 1.048 \text{ €/m}^2$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor **rd. 1.048 €/m²**

Grundstückswert =
 Wohnfläche * Vergleichsfaktor : $151 \text{ m}^2 \times 1.048 \text{ €/m}^2 = 158.248,00 \text{ €}$

**vorläufiger Vergleichswert,
 entspricht dem marktangepassten
 vorläufigen Vergleichswert** **rd. 158.000,00 €**

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 158.000,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

Bauschäden/Baumängel - 30.000,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

keine 0,00 €

Bodenbezogene Besonderheiten

5 % Abschlag des Bodenwertanteils der Wohnbaufläche für
 den Lagenachteil (direkte Lage an der Landstraße),
 $168.000,00 \text{ €} \times 5 \% =$ - 8.400,00 €

selbständig verwertbare Grundstücksfläche –
 Bodenwertanteil Grünland, inkl. Gehölz 15.000,00 €

Besondere Rechte und Belastungen

keine 0,00 €

Zwischenwert 134.600,00 €

sonstige Besonderheiten

10 % Abschlag aufgrund der Unwägbarkeiten, da keine
 Innenbesichtigung möglich war - 13.460,00 €

Vergleichswert **121.140,00 €**
121.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
183.000,00	118.000,00	121.000,00

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. 3 %.

Der Verkehrs- / Marktwert des mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage, bebauten Grundstücks „Ladberger Straße 40“ in 49525 Lengerich

Grundbuch von Lengerich Blatt 9399
 Gemarkung Lengerich
 Flur 153 Flurstück 222

wird zum Wertermittlungstichtag 03.09.2024 mit

118.000,00 €

(in Worten: Einhundertachtzehntausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 781,00 €/Wohnfläche, inkl. Grund und Boden.)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

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, 16.01.2025

Dipl.-Ing. Peter Roos

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Doppelgarage, Ladberger Straße 40, 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 03.09.2024

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.



1-Fam.-Haus (Kotten),
leerstehend, mit
Doppelgarage, Ladberger
Str. 40, Lengerich,
Straßenansicht, Osten



Straßenansicht, Südwesten



Doppelgarage



Nordostgiebel



Gartenansicht,
Nordwesten,
möglicherweise mit
teilausgebautem Dach



Verwilderter Garten



Überdachter Freisitz ohne Genehmigung



Rechts mit Verglasung ein Teil des überdachten Freisitzes, links die Schlupftür der linken Garage



ungenehmigte Anbauten an Garagen

