

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
2024-281
Geschäftsnummer: 006 K 110/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage bebauten Grundstücks „Sienebrink 1“ in 49536 Lienen



Zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

406.000,00 €

(in Worten: Vierhundertsechstausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 49 Seiten + 11 Seiten Anhang. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis.....	3
2.	Übersicht	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	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	13
5.	Gebäudebeschreibung	15
5.1.	Zweifamilienhaus.....	15
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	15
5.1.2.	Ermittlung des wertrelevanten Baujahres	16
5.1.3.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	17
5.1.4.	Gebäudekonstruktion	21
5.1.5.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
5.1.6.	Außenanlagen	22
5.1.7.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	22
5.1.8.	Gebäudezustand	23
5.1.9.	Bauzahlen	24
5.1.9.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	24
5.1.9.2.	Wohnflächenberechnung.....	25
5.2.	Garagenanbau	27
5.3.	Nebengebäude mit Garage	27
6.	Beurteilung und Analyse.....	27
7.	Verkehrswertermittlung.....	28
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	28
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV.....	28
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV.....	29
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	29
7.2.	Bodenwertermittlung	30
7.2.1.	Methodik.....	30
7.2.2.	Bodenwertberechnung	31
7.3.	Sachwertermittlung.....	33
7.3.1.	Methodik.....	33
7.3.2.	Sachwertberechnung	36
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus	36
7.3.2.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes	39
7.3.2.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	39
7.3.2.4.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	41
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).....	42
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung	42
7.4.1.	Methodik.....	42
7.4.2.	Vergleichswertberechnung	43
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	46
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	47
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	49

1. Abkürzungsverzeichnis

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

2. Übersicht

Objektart:	Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage
Grundstücksgröße:	1.241 m ²
Wohnfläche:	
Wohnung im EG:	ca. 115 m ²
Wohnung im OG/DG:	ca. 129 m ²
Gesamt	ca. 244 m ²
Wertermittlungstichtag:	03.02.2025
Qualitätstichtag:	03.02.2025
Ortsbesichtigung:	03.02.2025
<u>Wohnhaus:</u>	
Baujahr:	ca. 1929, spätere Modernisierungen wertrelevantes Baujahr: 1982
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Bodenwert:	153.000,00 €
Sachwert:	406.000,00 €
Vergleichswert:	405.000,00 €
Verkehrswert:	406.000,00 €
Wohnflächenwert (€/m ² Wohnfläche), ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:	1.717,00 €/m ²
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche	1.664,00 €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Lienen Blatt 241:	lfd.-Nr. 9: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
 „Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage
Grundbuch	Grundbuch von Lienen Blatt 241 (Stand: 03.12.2024)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Lienen, Flur 19, Flurstück 5, Gebäude- und Freifläche, Friedhofstraße, Sienebrink 1, Größe: 1.241m ²



Kreis Steinfurt
Katasteramt

Flurstück: 5
 Flur: 19
 Gemarkung: Lienen
 Sienebrink 1 u.a., Lienen

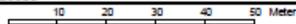
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 13.12.2024

Diese Karte
ist nicht
maßstäblich!



Maßstab 1 : 1000



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



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Tecklenburg Gerichtsweg 1 49545 Tecklenburg Zuständige Rechtspflegerin: Frau Utrup
Auftrag vom	03.12.2024

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts vom 03.12.2024 soll unter dem Geschäftszeichen 006 K 110/24 in dem Zwangsversteigerungsverfahren ein Gutachten gemäß § 74a Abs. 5 ZVG eines Sachverständigen über den Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag	03.02.2025 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
Qualitätsstichtag	03.02.2025 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss	03.02.2025 16.04.2025
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.
Wertdefinition	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

§ 74a Abs. 5 ZVG

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

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 13.12.2024
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuchausdruck v. 03.12.2024
- Grundrisse, Schnitte
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 03.02.2025
- Wohnflächenberechnung nach II.BV

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

- 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 03.12.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.
Insbesondere sollen folgende Angaben gemacht werden:

- 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,
- ob eine Bindung nach dem WoBinG/WFNG NRW besteht,
- ob Denkmalschutz besteht.

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

4. Grundstücksbeschreibung

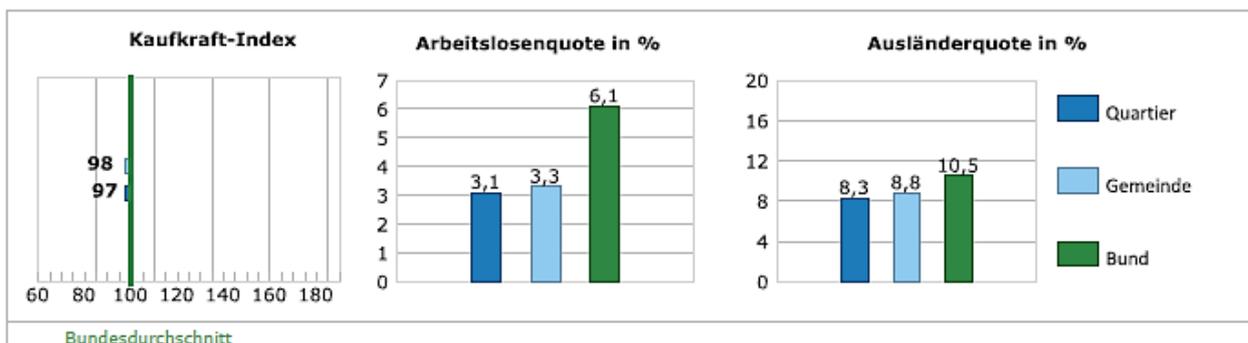
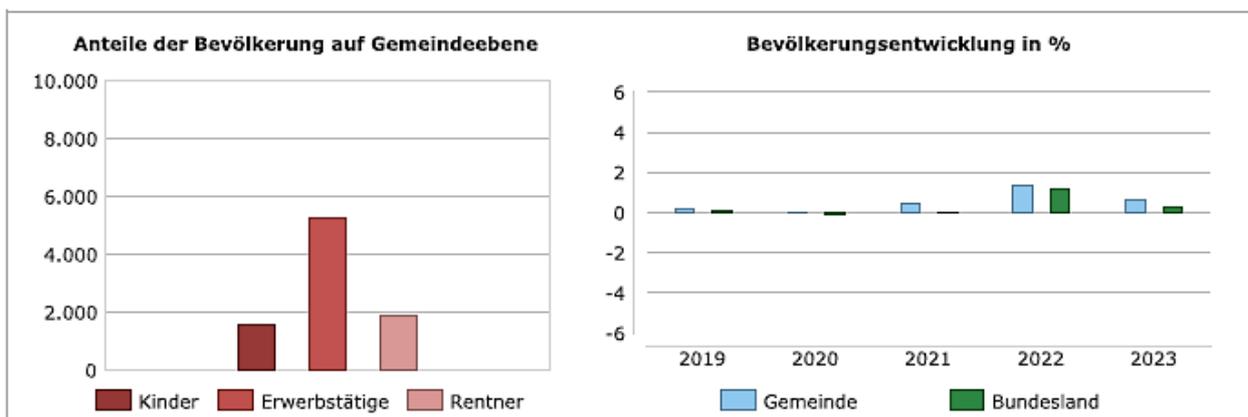
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (129,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Iburg, Stadt (5,6 km)

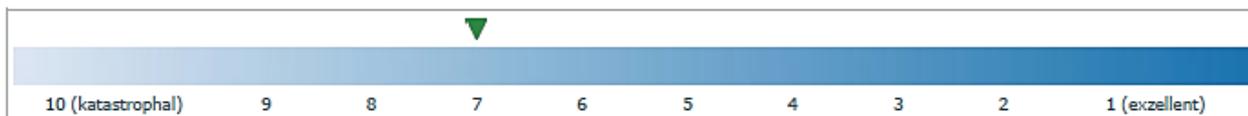
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	8.715	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.678
Haushalte (Gemeinde)	3.605	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.591



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

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



¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

Der Grundstücksmarkt in Kürze²

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 %	↘

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen³

„IHK-Wirtschaftsklima

Das konjunkturelle Stimmungsbild in Nord-Westfalen ist zu diesem Jahresbeginn noch mehr als sonst von Unsicherheiten geprägt - weil in Deutschland die Bundestagswahl ansteht und weil die zukünftige Ausrichtung der neuen US-Regierung viele Fragen aufkommen lässt. Die Wachstumsschwäche hat sich verfestigt. Die gesamtwirtschaftliche Aktivität bleibt weiterhin schwung- und kraftlos und lässt keine Aufwärtsdynamik erkennen.

Geschäftslage

Die Lageeinschätzung der nord-westfälischen Wirtschaft insgesamt verharrt auf einem niedrigen Niveau. Die Anteile der zufriedenen und unzufriedenen Stimmen halten sich ungefähr die Waage. Viele Mittelständler stehen besonders unter Druck.

Geschäftsaussichten

Es bleibt eine gehörige Portion Skepsis, ob sich die Wirtschaft in den nächsten Monaten aus der Stagnationsphase der letzten Jahre wird befreien können. Nach wie vor überwiegt der Anteil der pessimistischen Stimmen. Auch wegen der vielfach nicht gelösten strukturellen Probleme ist nur eine Minderheit optimistisch, dass die Konjunktur schnell wieder anspringt.“

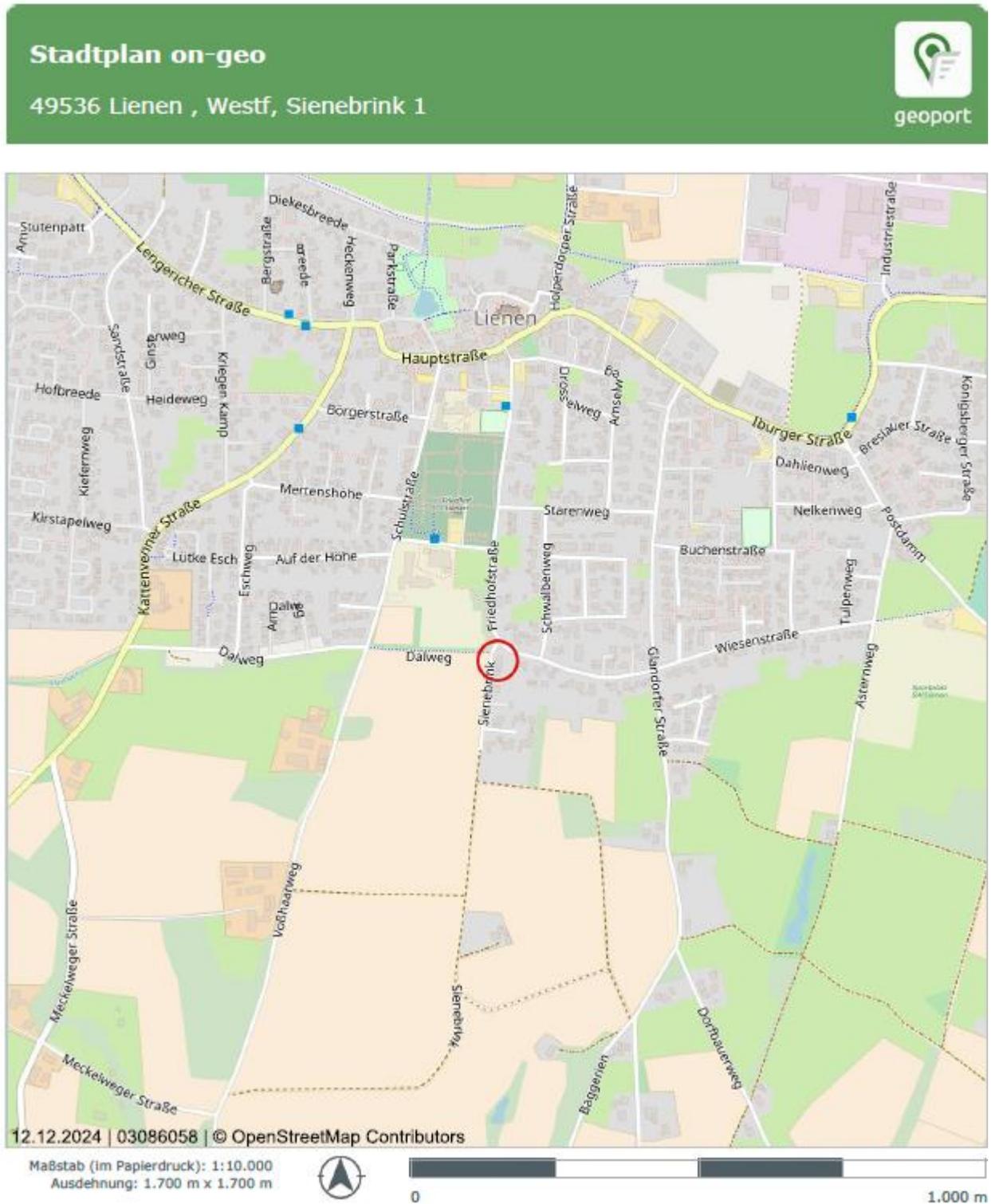
² Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

³ Quelle: Konjunkturbericht Herbst 2024 der IHK Nord Westfalen

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

4.2. Mikrolage⁴

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



⁴ siehe Fußnote 1

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

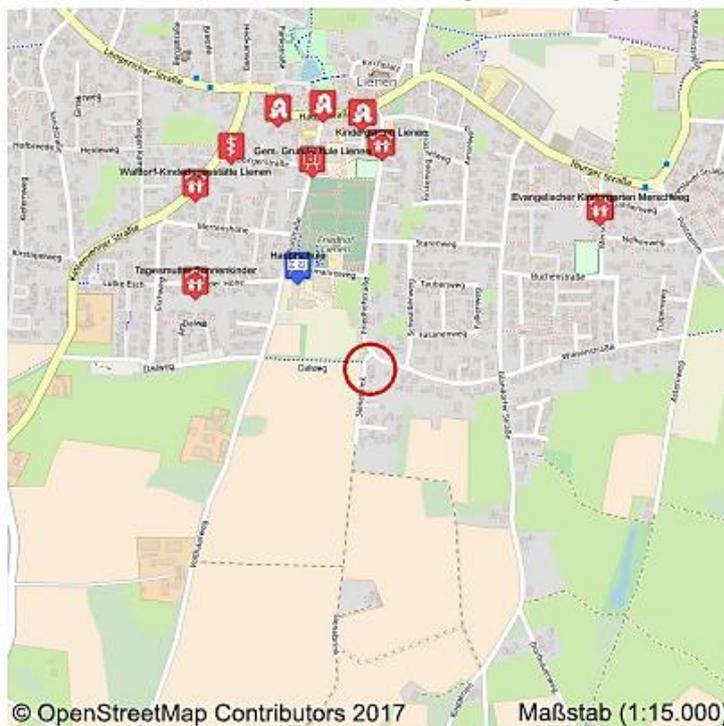
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Osnabrück-Sutthausen (12,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kattenvenne (8,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (15,7 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (19,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Waldorfschule (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(5,1 km)
Krankenhaus	(5,0 km)
Apotheke	(0,5 km)
EKZ	(9,7 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,4 km)
Realschule	(4,6 km)
Hauptschule	(0,3 km)
Gesamtschule	(8,6 km)
Gymnasium	(5,0 km)
Hochschule	(10,1 km)
DB_Bahnhof	(8,4 km)
Flughafen	(19,4 km)
DB_Bahnhof_ICE	(15,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

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



Immissionen

Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine störenden Immissionen aufgefallen.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 48 m
Mittlere Tiefe	ca. 22 m
Grundstücksgröße	1.241 m ²

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Grundstücksform	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück mit breiter Straßenfront, an der Nordwestecke abgerundet
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	befestigt
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Sonstige Anschlüsse	TV über Sat-Anlage
Grenzverhältnisse	geregelt
nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine
Baugrund, Grundwasser	<p>Lt. Onlineabfrage am 14.04.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁵, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden:</p> <p>„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.“</p> <p>Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 14.04.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁶.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.</p>

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

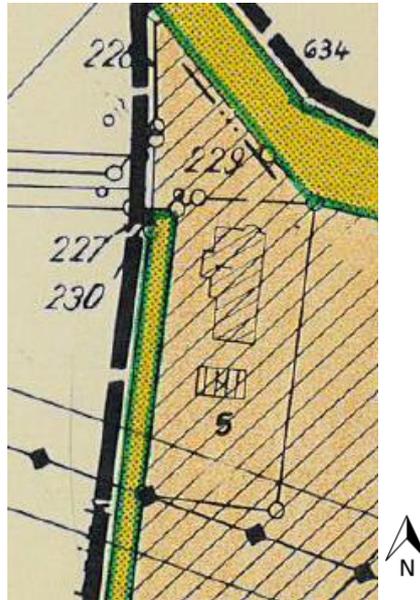
Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lienen Blatt 241 bestehen keine begünstigende Eintragungen.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchs von Lotte Blatt 241 besteht folgende Eintragung: Lfd.-Nr. 9: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
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.

⁵ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁶ Quelle: www.uvo.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Festsetzungen im Bebauungsplan Lt. Auskunft der Gemeinde Lienen, FB 60 – Bauen und Planen, Herrn Micke v. 11.02.2025, liegt für das zu bewertende Grundstück kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt lediglich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 „Erholungsgebiet IV“. Das Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet.



Altlastenverzeichnis Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Veltmann vom 16.12.2024, „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 am 16.12.2024, bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand Lt. Auskunft der Gemeinde Lienen, FB 60 Bauen u. Planen, Herrn Micke v. 08.01.2025, „wurden alle bisher hergestellten Erschließungsanlagen abgerechnet und bezahlt. Konkrete Maßnahmen, die kurzfristig Abgaben oder Beiträge auslösen, sind nicht geplant.“

Wohnungsbindung Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Amt für Wohnbauförderung, Frau Klausmeyer v. 14.04.2025, wurde das Objekt „Sienebrink 1“ in 49536 Lienen nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert, somit besteht keine Wohnungsbindung für das o.g. Objekt.

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, Wohnungs- und Mietbindungen, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

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

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Zweifamilienhaus

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes Zweifamilienhaus, bestehend aus II-geschossigem Ursprungsbau mit größtenteils ausgebautem Dachgeschoss und I-geschossigem Anbau (ehem. Stall) mit ausgebautem Dachgeschoss
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1929, spätere Modernisierungen
Modernisierungen	Dem Sachverständigen wurden von den Eigentümern folgende Modernisierungen mitgeteilt: ca. 2012 Dach über Wohnzimmer ca. 2013 Badezimmer und Fenster ca. 2015 Fenster ca. 2018 Dächer (Wohnhaus und Garage) ca. 08/2021 Gasheizung
wertrelevantes Baujahr	1982, siehe nachfolgende Nebenrechnung 5.1.2.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁷
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

⁷ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

5.1.2. Ermittlung des wertrelevanten Baujahres

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

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

Modernisierungsgrad

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

Der Sachverständige wählt den „mittleren Modernisierungsgrad“ mit Tendenz zu „überwiegend modernisiert“ und legt **10 Punkte** zu Grunde.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

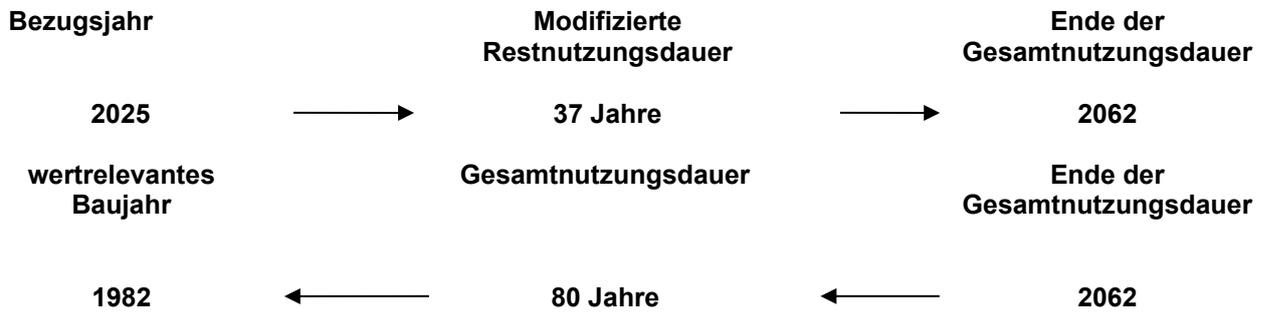
	Modernisierungsgrad				
	≤ 1	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49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

Das zu bewertende Zweifamilienhaus wurde ca.1929 erbaut und hat ein Alter von > 80 Jahren (bezogen auf den Wertermittlungstichtag).

Durch die Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich durch Interpolation der Werte aus vorgenannter Tabelle eine **Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 37 Jahren**.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage, „Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

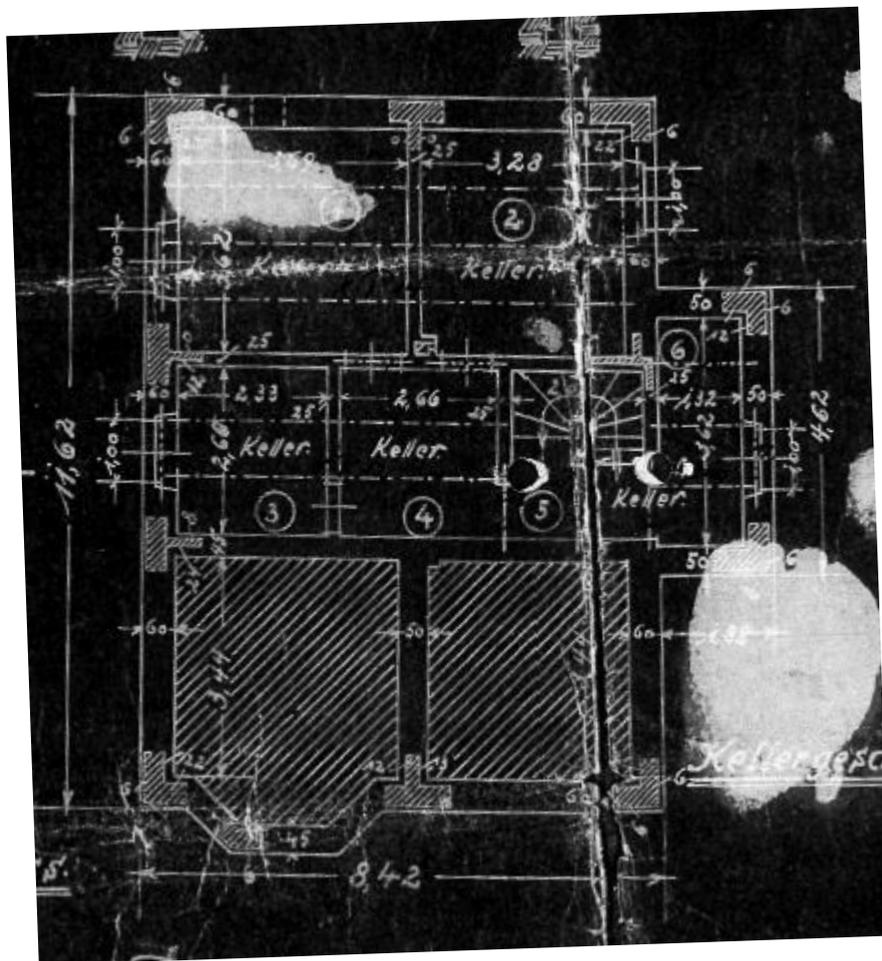
Hieraus schließt sich ein wertrelevantes Baujahr 1982:



5.1.3. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Kellergeschoss

Zeichnung von 1929



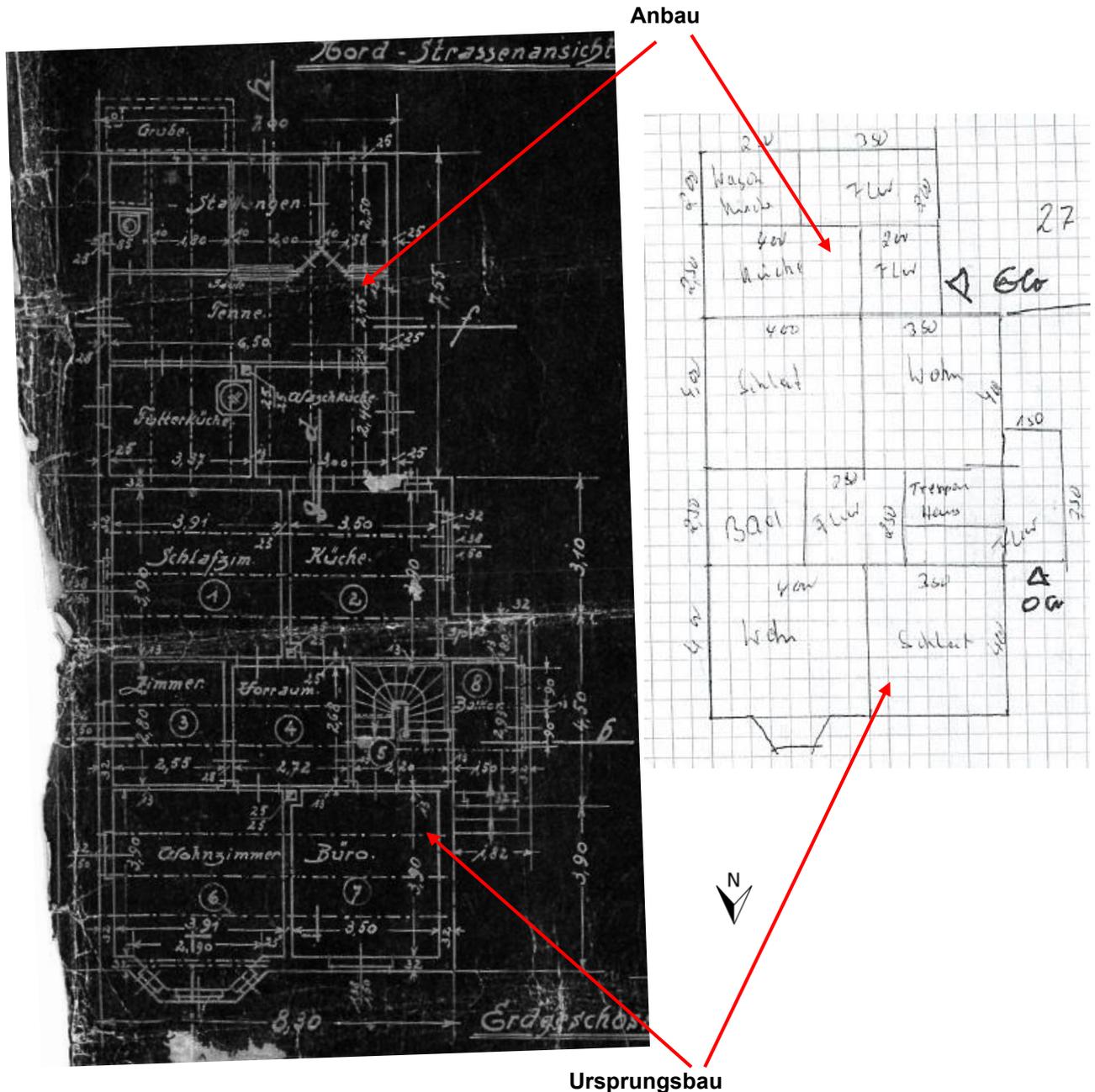
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

Erdgeschoss

Zeichnung von 1929 sowie handschriftliche Zeichnung der Eigentümer

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

Flur, Wohnzimmer (zum Westen orientiert), Flur, Schlafzimmer (zum Norden orientiert), Wohnzimmer (zum Norden und Osten orientiert), Bad, Schlafzimmer (zum Osten orientiert), Küche, Waschküche, Flur



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

Obergeschoss des Ursprungsbaus und Dachgeschoss des Anbaus

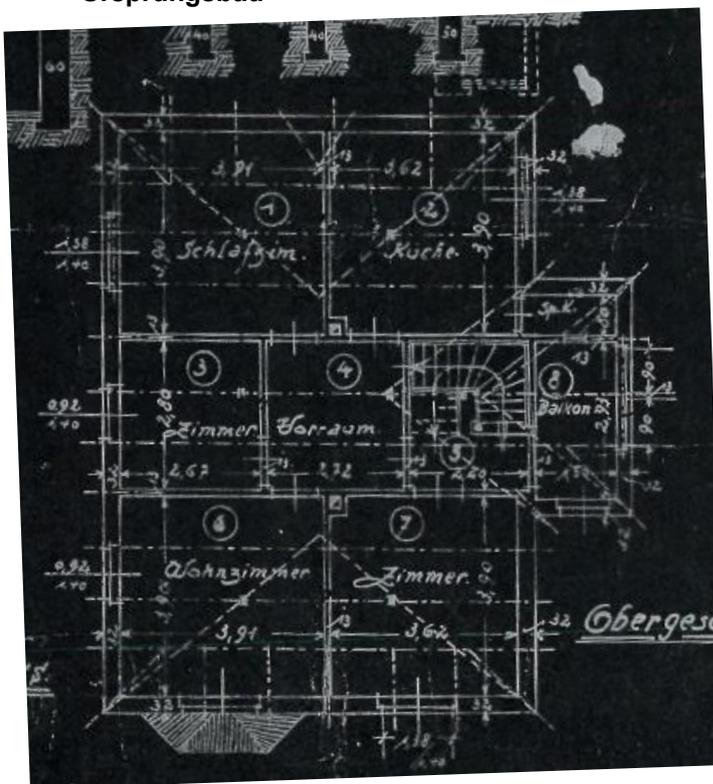
Zeichnung von 1929 sowie handschriftliche Zeichnung der
Eigentümer

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

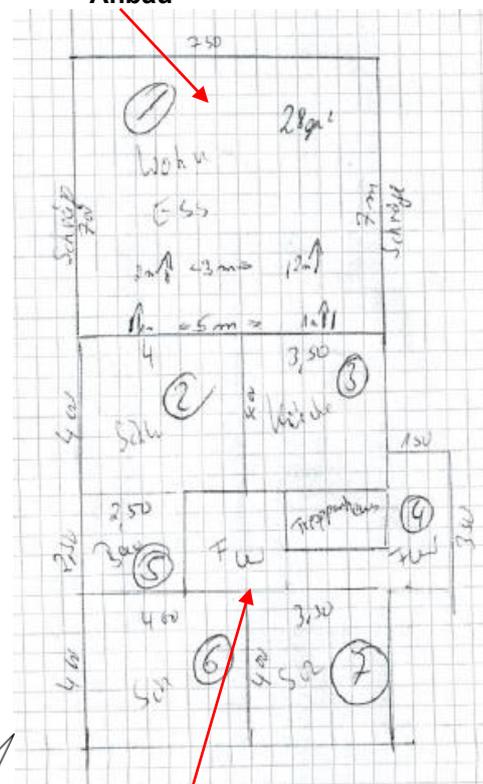
Flur, Schlafzimmer (zum Norden orientiert), Schlafzimmer (zum
Norden und Osten orientiert), Bad, Schlafzimmer (zum Osten
orientiert), Wohn-/Esszimmer (im DG des Anbaus, zum Osten,
Süden und Westen orientiert), Küche

Im Anbau sind „gefangene Räume“ vorhanden.

Ursprungsbau



Anbau



Ursprungsbau

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

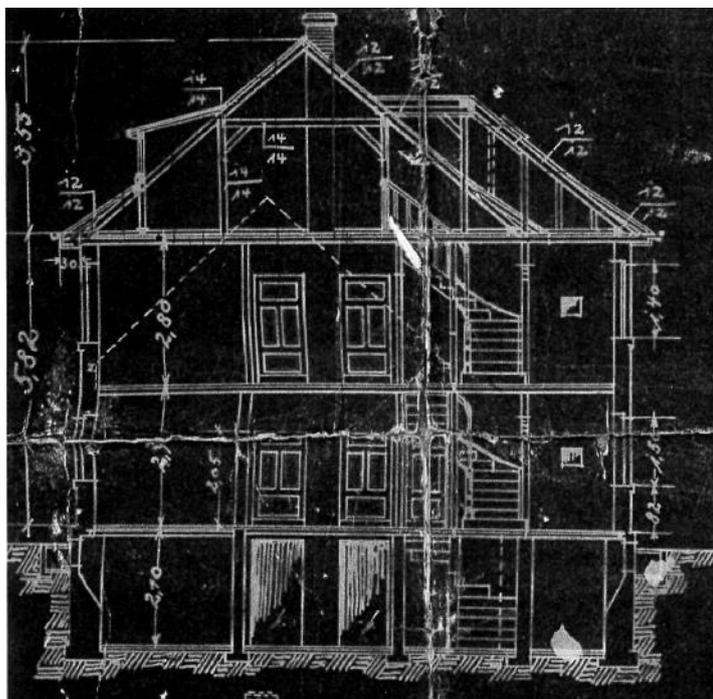
**Dachgeschoss des
Ursprungsbaus**

Es liegt keine Grundrisszeichnung des Dachgeschosses im
Ursprungsbau vor. Hier wurde ein Wohnraum ausgebaut.

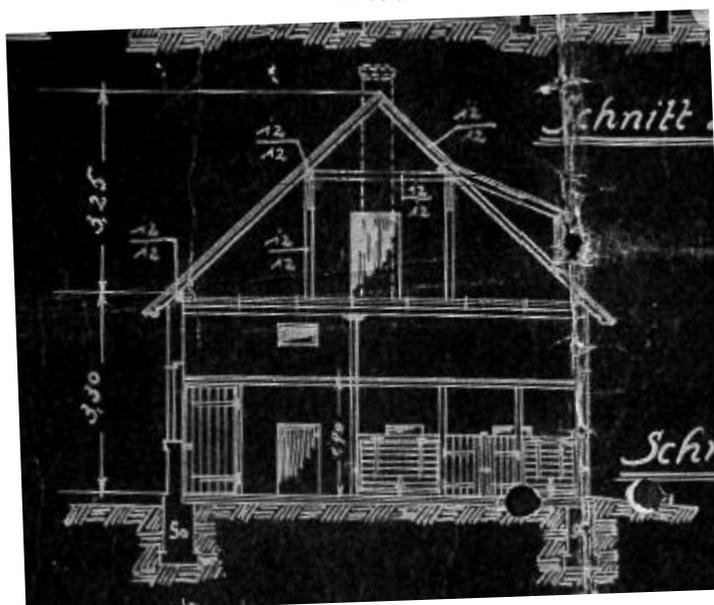
Schnitte

Zeichnungen von 1929

Ursprungsbau



Anbau



Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

5.1.4. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Bruchstein o.ä.
Unterkellerungsart	teilunterkellert
Kellerwände	massiv, ca. 60,0 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 25,0 cm bis 32,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 12,0 cm bis 25,0 cm, lt. Zeichnung, zum Teil Leichtbauwände möglich
Geschossdecken	Schlackenbeton zwischen Stahlträgern
Geschosstreppen	Betontreppe mit Marmorbelag o.ä., zum Dachgeschoss des Ursprungsbaus führt eine Holztreppe mit Holz-Tritt- und Setzstufen, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf, zum Teil Holzhandlauf zum KG: Betontreppe, Stahlhandlauf
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verfugt
Dachform	Ursprungsbau: Walmdach Anbau: Satteldach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer
Besondere Bauteile	überdachter Sitzplatz, dreiseitig geschlossen
Besondere Einrichtungen	Kaminofen im Wohnzimmer des Dachgeschosses - Anbau

5.1.5. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Gasheizung (Weishaupt Brennwertsystem mit Kondensat- hebeanlage) Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht zum Teil über Plattenheizkörper, zum Teil über DIN-Radiatoren mit Thermostat- ventilen. Handtuchheizkörper in den Bädern. Im Wohnzimmer des Dachgeschosses im Anbau sowie im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses im Ursprungbau ist lt. Aussage der Teilnehmer am Ortstermin Fußbodenheizung vorhanden.
Warmwasserversorgung	über Boiler
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

5.1.6. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zu den Hauseingängen und zu den Garagen ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt. Im hinteren Grundstücksbereich wurde eine Fläche mit Betonplatten befestigt.
Gartengestaltung	Diese besteht größtenteils aus Rasenfläche mit Heckenbepflanzung und Bäumen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen Zustand.

5.1.7. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Laminat, Fliesen, zum Teil Stabparkett im Erdgeschoss
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Bäder raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, zum Teil vertäfelt
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	EG: vorhanden OG/DG: zum Teil vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Gäste-WC im EG (im Bereich der Waschküche): Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaudusche ohne Duschtrennung Bad im EG: Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche Bad im DG: Doppelwaschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche, Einbauwanne
Sanitärausstattung	weiß

5.1.8. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	<p>Dem Sachverständigen sind keine groben Bauschäden/Baumängel aufgefallen.</p> <p>Die Räume im Dachgeschoss des Anbaus sind nur über eine Stufe innerhalb der Wohnung erreichbar. Für diese Unebenheit sowie für die Grundrissituation der „gefangenen Räume“ im DG des Anbaus, hält der Sachverständige einen 10%igen Abschlag für angemessen. Dieser wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</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.“⁸</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 der 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> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von dem Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p>

⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

5.1.9.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen nach der II. BV erstellt. Es handelt sich um Circumaße. Die Fläche im Dachgeschoss wurde zum Teil geschätzt, vom Dachgeschoss des Ursprungsbaus lag keine Grundrisszeichnung vor.

Wohnung im Erdgeschoss:

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)	Summe (m ²)
Flur	Rechteck	0,97	1,00	6,500		2,150	13,56	13,56
Waschküche/Gäste-WC	Rechteck	0,97	1,00	6,500		2,500	15,76	15,76
Flur	Rechteck	0,97	1,00	2,000		2,400	4,66	4,66
Küche	Rechteck	0,97	1,00	4,000		2,400	9,31	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,350		0,350	-0,12	
								9,19
Wohnen	Rechteck	0,97	1,00	3,500		3,900	13,24	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,350		0,350	-0,12	
								13,12
Schlafen	Rechteck	0,97	1,00	3,910		3,900	14,79	14,79
Flur	Rechteck	0,97	1,00	2,720		2,680	7,07	7,07
Bad	Rechteck	0,97	1,00	2,550		2,800	6,93	6,93
Wohnzimmer	Rechteck	0,97	1,00	3,910		3,900	14,79	
	Trapez	0,97	1,00	2,900	1,400	0,800	1,67	
								16,46
Schlafen	Rechteck	0,97	1,00	3,500		3,900	13,24	13,24
							Gesamt	114,78

Wohnfläche, Erdgeschoss: 114,78 m², rd. 115,00 m²

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Ober-/Dachgeschoss:

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)	Summe (m ²)
Flur	Rechteck	0,97	1,00	2,330	1,000	2,26	
	Rechteck	0,97	1,00	1,500	2,930	4,26	
	Rechteck	0,97	1,00	1,200	0,700	0,81	
							7,33
Flur	Rechteck	0,97	1,00	2,720	2,800	7,39	7,39
Bad	Rechteck	0,97	1,00	2,670	2,800	7,25	7,25
Schlafen	Rechteck	0,97	1,00	3,910	3,900	14,79	14,79
Schlafen	Rechteck	0,97	1,00	3,620	3,900	13,69	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,350	0,350	-0,12	
							13,57
Küche	Rechteck	0,97	1,00	3,620	3,900	13,69	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,350	0,350	-0,12	
							13,57
Schlafen	Rechteck	0,97	1,00	3,910	3,900	14,79	14,79
Wohn-/Ess- zimmer	Rechteck	0,97	1,00	6,500	7,200	45,40	
	Dreieck	0,97	-1,00	7,200	1,000	-3,49	
	Dreieck	0,97	-1,00	4,000	1,000	-1,94	
							39,97
Raum im DG - Ursprungsbau	geschätzt						10,00
						Gesamt	128,66

Wohnfläche, Erdgeschoss: 128,66 m², rd. 129,00 m²

Zusammenfassung der Wohnflächen:

Erdgeschoss: rd. 115,00 m²

Ober-/Dachgeschoss: rd. 129,00 m²

Wohnfläche insgesamt: rd. 244,00 m²

Plausibilisierung der Wohnfläche

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

5.2. Garagenanbau

Art des Gebäudes	Garagenanbau mit Garage und Abstellraum o.ä. – wird pauschal bewertet
	Eine Grundrisszeichnung lag dem Sachverständigen nicht vor.
Baujahr	unbekannt
Konstruktionsart	Massivbau
Dachform	Flachdach
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verfugt
Tor	Sektionaltor sowie zweiflügelige Holztür

5.3. Nebengebäude mit Garage

Art des Gebäudes	Nebengebäude mit Garage, Partyraum, Abstellräumen o.ä., Stahlwendeltreppe zu den Räumen im Dachgeschoss – wird pauschal bewertet
	Eine Grundrisszeichnung lag dem Sachverständigen nicht vor.
Baujahr	ca. 1950, spätere An- und Umbauten
Konstruktionsart	Massivbau
Dachform	Satteldach mit Tonpfanneneindeckung/Pulldach
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verfugt
Tor	Sektionaltor (Garage)

6. Beurteilung und Analyse

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

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch die Sachverständige auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.

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

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

Das Vergleichswertverfahren wird in dieser Wertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen, da das 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. Desweiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

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

Anwendbarkeit

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

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

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

7.2. Bodenwertermittlung

7.2.1. Methodik

Beschreibung

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

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

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

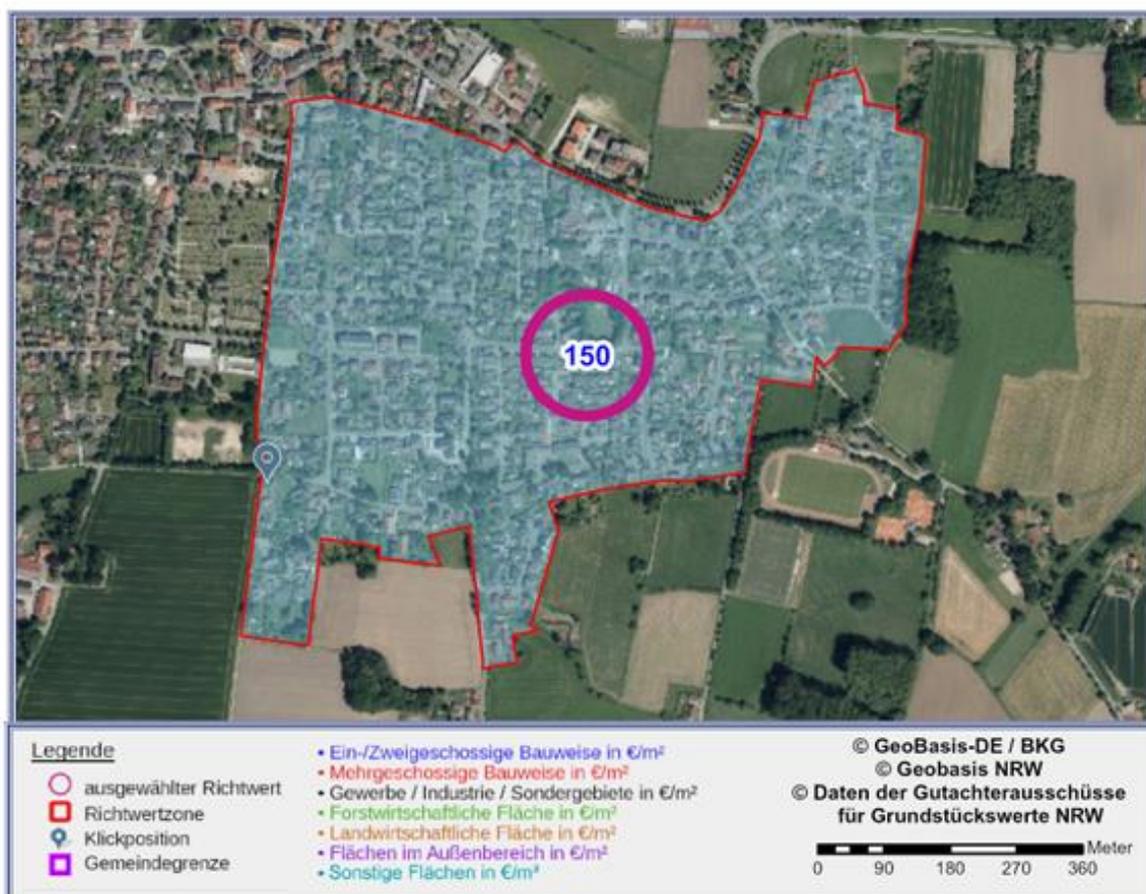


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
Tel.: 02551/69-1900

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

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

Die gewählte Adresse ist: Friedhofstr.; Sienebrink 1.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
zum **Stichtag 01.01.2025 = 150 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lienen
Postleitzahl	49536
Gemarkungsname	Lienen
Ortsteil	Lienen
Bodenrichtwertnummer	11024
Bodenrichtwert	150 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II geschossig
Tiefe	ca. 22 m

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke eines allgemeinen Wohngebietes, in offener I-II-geschossiger Bauweise, auf Grundstücken mit einer Tiefe von 30 m.

Das zu bewertende Grundstück wurde mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden, in offener I-II-geschossiger Bauweise bebaut. Das Grundstück weist eine Tiefe von ca. 22 m auf.

Daher ist eine Bodenwertanpassung nicht vorzunehmen.

Der Sachverständige teilt das Grundstück aufgrund der Größe von 1.241 m² in in 900 m² Vorderland und 341 m² Hinterland auf. Für das Vorderland wählt der Sachverständige einen m²-Preis in Höhe von **150 €/m²** und für das Hinterland einen 35 %igen Wert⁹ des Richtwertes in Höhe von **52,50 €/m²**.

⁹ Lt. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Seite 1477: „...haben Untersuchungen zu dem Ergebnis geführt, dass der Wert des Hinterlandes bei etwa 10 – 35 % des Vorderlandes anzusetzen ist...“

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Berechnung des Bodenwertes

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag	150 €/m ²
Grundstücksfläche - Vorderland	x 900 m ²
Bodenwertanteil - Vorderland	135.000,00 €
Abgabefreier Bodenwert am Wertermittlungstichtag	341 €/m ²
Grundstücksfläche – Hinterland	x 52,50 m ²
Bodenwertanteil - Hinterland	<u>17.903,00 €</u>
Bodenwert, gesamt	152.903,00 €
	<u>rd. 153.000,00 €</u>

7.3. Sachwertermittlung

7.3.1. Methodik

Allgemeines

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

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

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

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

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).

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Baupreisindex	Das Statistische Bundesamt für Deutschland leitet Baupreisindizes für unterschiedliche Gebäudetypen ab. Der Baupreisindex dient der Anpassung der NHK zum Wertermittlungstichtag.
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK) an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Für Gebäude die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird i. d. R. als Bauschaden berücksichtigt. Eine verlängerte Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.
Alterswertminderungsfaktor	Die Alterswertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (linear).
Bauliche Außenanlagen	Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Im üblichen Umfang sind diese Anlagen im Sachwert enthalten. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer i. d. R. an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal pauschal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.
Sachwertfaktoren	Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 12 Abs. 3 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

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

Anmerkung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2024 u.a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an:

- **Außenanlagen: 7 % vom Zeitwert des Gebäudes (inkl. Hausanschlüsse)**
- **Pauschaler Wertansatz für Doppelgarage: 10.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

7.3.2. Sachwertberechnung

7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	Ursprungsbau: 385,18 m ² Anbau: 105,70 m ²
Wertrelevantes Baujahr	1982
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, <u>Ursprungsgebäude:</u> Typ 1.11 Kellergeschoss, Erd-, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss und Typ 1.31 Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, vollausgebautes Dachgeschoss <u>Anbau:</u> Typ 1.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, voll ausgebautes Dachgeschoss

Ursprungsgebäude:

Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17%)	Typ 1.11: 856,00 €/m ² BGF ¹⁰ Typ 1.31: 941,00 €/m ² BGF
--	--

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilkeller

Bruttogrundfläche: 385,18 m²
BGF KG: 72,51 m², BGF EG: 105,39 m², BGF OG: 103,64 m², BGF DG: 103,64 m²
nicht unterkellert (105,39 m² - 72,51 m²) = 32,88 m²

Typ 1.11: KG, EG, OG, ausgebautes DG = 4 Ebenen
unterkellertes Bereich = 72,51 m² x 4 Ebenen = 290,04 m²

Typ 1.31: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG = 3 Ebenen
Nicht unterkellertes Bereich = 32,88 m² x 3 Ebenen = 98,64 m²
Differenz zum OG/DG (105,39 m² - 103,64 m² = 1,75 m² x 2 = - 3,50 m²
95,14 m²

BGF = 385,18 m² (100 %)
davon unterkellertes Bereich: 290,04 m² (75,30 %)
nicht unterkellertes Bereich: 95,14 m² (24,70 %)

Ergebnis:

Typ 1.11 gewichteter Kostenkennwert: 856,00 €/m² x 75,30 % = 644,57 €/m²
Typ 1.31 gewichteter Kostenkennwert: 941,00 €/m² x 24,70 % = 232,43 €/m²

Kostenkennwert – Ursprungsbau 877,00 €/m²

¹⁰ siehe 7.3.2.1.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK 17 %)	Ursprungsbau	877,00 €/m ² BGF ¹¹
	Anbau, Typ 1.31	1.031,00 €/m ² BGF
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,05	
Korrektur	Ursprungsbau:	877,00 €/m ² BGF * 1,05 = rd. 921,00 €/m ²
	Anbau:	1.031,00 €/m ² BGF * 1,05 = rd. 1.083,00 €/m ²
Wertermittlungsstichtag	03.02.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	184,7	
Regionalfaktor	1,0	
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungsstichtag	Ursprungsbau:	921,00 €/m ² * 184,7/100 * 1,0 = rd. 1.701,00 €/m ²
	Anbau:	1.083,00 €/m ² * 184,7/100 * 1,0 = rd. 2.000,00 €/m ²
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)	Ursprungsbau:	385,18 m ² * 1.701,00 €/m ² = 655.191,00 €
	Anbau:	105,70 m ² * 2.000,00 €/m ² = 211.400,00 €
BGF * Normalherstellungskosten		866.591,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	37 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	(866.591,00 € * 0,46)	* 0,46
(Alterswertminderung 54 % linear = - 467.959,00 €)		
vorläufiger Sachwertanteil, Zweifamilienhaus		398.632,00 €

7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Typ 1.11	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Typ 1.11	655	725	835	1.005	1.260
Typ 1.31	720	800	920	1.105	1.385
Typ 1.21	790	875	1.005	1.215	1.515

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			50	50	
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

¹¹ siehe 7.3.2.1.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

Bauteil	Rechnung	Ergebnis Typ 1.11	Ergebnis Typ 1.31	Ergebnis Typ 1.21
Außenwände	Typ 1.11: 23 % * 100 % * 725 €/m ² Typ 1.31: 23 % * 100 % * 800 €/m ² Typ 1.21: 23 % * 100 % * 875 €/m ²	167 €/m ²	184 €/m ²	201 €/m ²
Dach	Typ 1.11: 15 % * 100 % * 1.005 €/m ² Typ 1.31: 15 % * 100 % * 1.105 €/m ² Typ 1.21: 15 % * 100 % * 1.215 €/m ²	151 €/m ²	166 €/m ²	182 €/m ²
Fenster und Außen- türen	Typ 1.11: 11 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.31: 11 % * 100 % * 920 €/m ² Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²	92 €/m ²	101 €/m ²	111 €/m ²
Innenwände und -tü- ren	Typ 1.11: 11 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.31: 11 % * 100 % * 920 €/m ² Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²	92 €/m ²	101 €/m ²	111 €/m ²
Deckenkonstruktion u. Treppen	Typ 1.11: 11 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.31: 11 % * 100 % * 920 €/m ² Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²	92 €/m ²	101 €/m ²	111 €/m ²
Fußböden	Typ 1.11: 5 % * 100 % * 835 €/m ² Typ 1.31: 5 % * 100 % * 920 €/m ² Typ 1.21: 5 % * 100 % * 1.005 €/m ²	42 €/m ²	46 €/m ²	50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	Typ 1.11: 9 % * 100 % * 1.005 €/m ² Typ 1.31: 9 % * 100 % * 1.105 €/m ² Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.215 €/m ²	90 €/m ²	99 €/m ²	109 €/m ²
Heizung	Typ 1.11: 9 % * 50 % * 835 €/m ² Typ 1.11: 9 % * 50 % * 1.005 €/m ² Typ 1.31: 9 % * 50 % * 920 €/m ² Typ 1.31: 9 % * 50 % * 1.105 €/m ² Typ 1.21: 9 % * 50 % * 1.005 €/m ² Typ 1.21: 9 % * 50 % * 1.215 €/m ²	38 €/m ² 45 €/m ²	41 €/m ² 50 €/m ²	45 €/m ² 55 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	Typ 1.11: 6 % * 50 % * 725 €/m ² Typ 1.11: 6 % * 50 % * 835 €/m ² Typ 1.31: 6 % * 50 % * 800 €/m ² Typ 1.31: 6 % * 50 % * 920 €/m ² Typ 1.21: 6 % * 50 % * 875 €/m ² Typ 1.21: 9 % * 50 % * 1.005 €/m ²	22 €/m ² 25 €/m ²	24 €/m ² 28 €/m ²	26 €/m ² 30 €/m ²
		Summe Typ 1.11	856 €/m²	
		Summe Typ 1.31	941 €/m²	
		Summe Typ 1.21		1.031 €/m²

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

7.3.2.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus	398.632,00 €
vorläufiger Sachwertanteil - Garagenanbau, pauschal	<u>10.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwertanteil - gesamt	408.632,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %	28.604,00 €
Bodenwert, gesamt	<u>153.000,00 €</u>
	590.236,00 €
vorläufiger Sachwert	rd. 590.000,00 €

7.3.2.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem Immobilienmarkt zeigt sich immer wieder, dass sich Objekte dieser Art nicht zum ermittelten Sachwert veräußern lassen, sondern einer Anpassung an den Markt bedürfen. Im Grundstücksmarktbericht 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: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

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. (...)

Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00
	Zweifamilienhaus	0,94
(fiktives) Baujahr ¹	bis 1980	0,88
	1981 bis 1990	0,96
	ab 1991	1,00

Merkmal	Klasse	UK
Gebiets- gliederung	Altenberge	1,16
	Emsdetten	1,08
	Greven	1,20
	Hopsten	0,87
	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

* Die Regressionsanalyse zeigte für diese Umrechnungskoeffizienten keinen signifikanten Unterschied zur Norm der Stichprobe. Deshalb wurden die Werte dieser Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf 1,00 angepasst. Diese Anpassung erfolgte auch, wenn für eine gesicherte Aussage zu wenig auswertbare Kauffälle in den entsprechenden Klassen vorlagen. Im Rahmen einer individuellen Verkehrswertermittlung ist deshalb eine sachverständige Prüfung und Wertung des auf diesen Umrechnungskoeffizienten beruhenden Verfahrensergebnisses notwendig.

vorläufiger Sachwert: 590.000,00 €

Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,634858 \times (590.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,418510} = \mathbf{0,79}$$

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Merkmal	Normobjekt	UK _{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,94
Fiktives Baujahr	ab 1991	1,00	1982	0,96
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Lienen	1,00

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: $0,79 \times 0,94 \times 0,96 \times 1,00 = 0,71$

vorläufiger Sachwert	590.000,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 0,71
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	418.900,00 € <u>419.000,00 €</u>

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert	419.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
Abschlag für Grundrissituation (gefangene Räume im Anbau) sowie Unebenheit zum Anbau (über Stufe erreichbar), - 10 %	- 41.900,00 €
überdachter Sitzplatz, dreiseitig geschlossen	4.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
Nebengebäude mit Garage, pauschal	25.000,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Sachwert	406.100,00 € <u>rd. 406.000,00 €</u>

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

7.3.3. Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

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

Wohnflächenwert

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Zweifamilienhauses 419.000,00 €
Wohnfläche gesamt: 244 m²

Berechnung: $419.000,00 \text{ €} : 244 \text{ m}^2 = \text{rd. } 1.717,00 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) **rd. 1.717,00 €/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 sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Vergleichsfaktoren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

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

Erläuterungen siehe 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 Vergleichswertverfahren wurden mittels Analyse abgeleitet. Der Mittelwert der normierten Kaufpreise wurde mit **1.500 €/m²** geschätzt.“

Umrechnungskoeffizienten im Vergleichswertverfahren

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

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				

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungsstichtag: 03.02.2025

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK _{Reg}	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Alter	41 – 60 Jahre	1,00	43 Jahre	1,00
Wohnfläche	151 - 200 m ²	1,00	244 m ²	0,90
Grundstücksfläche	601 - 800 m ²	1,00	1.241m ²	1,14
Bodenrichtwert	126 - 150 €/m ²	1,00	150 €/m ²	1,00
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Lienen	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,92
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig	1,00	regelmäßig	1,00
Index	2020	1,00	2023	1,21

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

$$\text{Hier: } 1.500 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,00 \times 0,90 \times 1,14 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,21}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00} = \text{rd. } 1.713 \text{ €/m}^2$$

Ein Garagengebäude ist in den v.g. Vergleichsfaktoren enthalten.

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor **rd. 1.713 €/m²**

$$\text{Grundstückswert =} \\ \text{Wohnfläche * Vergleichsfaktor} \quad : \quad 244 \text{ m}^2 \times 1.713 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 417.972,00 \text{ €}$$

vorläufiger Vergleichswert,
entspricht dem marktangepassten
vorläufigen Vergleichswert **rd. 418.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	418.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
Abschlag für Grundrissituation (gefangene Räume im Anbau) sowie Unebenheit zum Anbau (über Stufe erreichbar), - 10 %	- 41.800,00 €
überdachter Sitzplatz, dreiseitig geschlossen	4.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
Nebengebäude mit Garage, pauschal	25.000,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Vergleichswert	405.200,00 € <u>rd. 405.000,00 €</u>

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung:

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
153.000,00	406.000,00	405.000,00

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 unter 1 %.

Der Verkehrs- / Marktwert des mit einem Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage bebauten Grundstücks „Sienebrink 1“ in 49536 Lienen

Grundbuch von Lienen Blatt 241

Gemarkung Lienen

Flur 19 Flurstück 5

wird zum Wertermittlungstichtag **03.02.2025** mit

406.000,00 €

(in Worten: Vierhundertsechstausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert eine verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 1.664,00 €/Wohnfläche, inkl. Grund und Boden.)

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Anmerkung

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

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

Osnabrück, 16.04.2025

Dipl.-Ing. Peter Roos

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau und Nebengebäude mit Garage,
„Sienebrink 1“ in 49536 Lienen, Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos

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



Sienebrink 1
4949536 Lienen

Ostansicht

Ursprungsbau

Anbau mit Wohnbereich
im DG vom Ursprungsbau
zu erreichen

Garagenanbau und
Nebengebäude mit
Garage



Nordansicht



Ursprungsbau und
Anbau

Westansicht



Überdachte Terrasse



Garagenanbau sowie
Nebengebäude mit
Garage

West- und Nordansicht



Südostansicht



2. Eingang an der Westseite



Flur mit Zugang zur Waschküche im Anbau



Zugang zum Ursprungsbau



Zimmer im Ursprungsbau
zum Westen orientiert



Diele im Ursprungsbau



Eingangsbereich / Flur;
Blick zum Eingang an der
Nordseite



Erkerzimmer an der Nordseite des Ursprungsbau
Mit Zugang zu einem weiteren Zimmer



Bad im Erdgeschoss zum Osten orientiert



Geschosstreppe



Flur



Zimmer im Ursprungsbau
zum Norden und Osten
orientiert



Bad zum Osten orientiert
mit bodengleicher Dusche
und Handtuchheizung
(hinter der Zimmertür)



Küche zum Westen orientiert mit Zugang zum Zimmer und Wohnzimmer im Dachgeschoss des Anbaus



Wohnzimmer zum Süden orientiert mit Ofen

Die Balkontür führt ins Leere



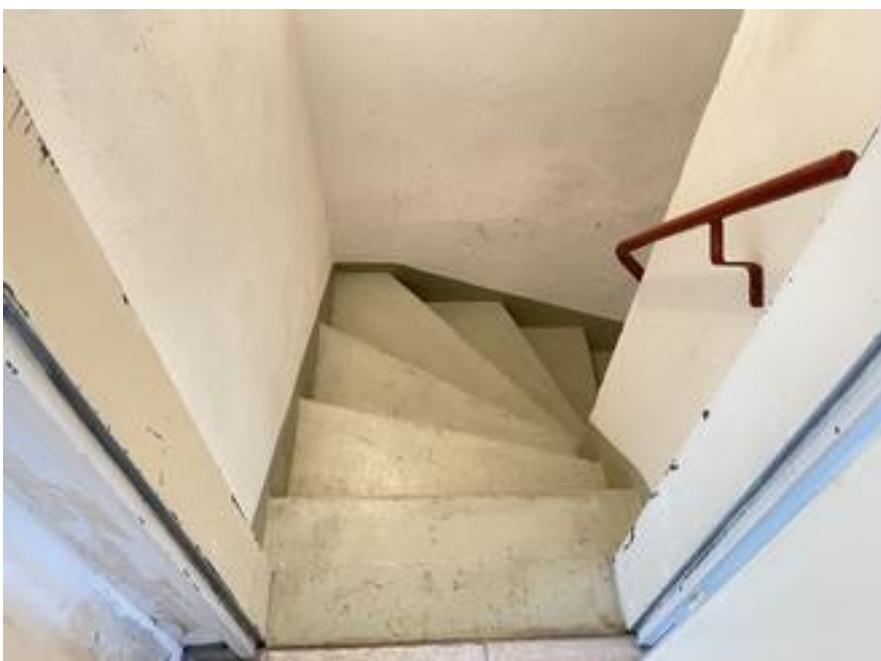
Ofen



Geschosstreppe zum Dachgeschoss des Ursprungbaus



Zimmer im Dachgeschoss des Ursprungbaus; lt. Angabe der Teilnehmer des Ortstermins mit Fußbodenheizung



Kellertreppe



Heizungskeller



Weishaupt
Brennwertsystem mit
Kondensatthebeanlage



Garage



Werkstattbereich rechts
neben der Garage



Nebengebäude
sogenannter Partyraum



Garage rechts