

Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Zuständig: IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten
sowie Beleihungswertermittlung

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung
gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (REV)

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
2024-309
Geschäftsnummer: 7 K 1/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks
„Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten



Zum Wertermittlungstichtag 30.01.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

309.000,00 €

(in Worten: Dreihundertneuntausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten + 9 Seiten Anhang. Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

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.....	12
4.3.	Topographie	13
4.4.	Erschließung	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	14
5.	Gebäudebeschreibung	15
5.1.	Zweifamilienhaus.....	15
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	15
5.1.2.	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/wertrelevantes Baujahr	16
5.1.3.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	18
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.	Garage	26
6.	Beurteilung und Analyse.....	26
7.	Verkehrswertermittlung.....	26
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	27
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV.....	27
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV.....	27
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	28
7.2.	Bodenwertermittlung	28
7.2.1.	Methodik.....	28
7.2.2.	Bodenwertberechnung	29
7.3.	Sachwertermittlung.....	31
7.3.1.	Methodik.....	31
7.3.2.	Sachwertberechnung	33
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus	33
7.3.2.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes	36
7.3.2.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	36
7.3.2.4.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	38
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	39
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung	39
7.4.1.	Methodik.....	39
7.4.2.	Vergleichswertberechnung	41
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	43
8.	Verkehrs- / Marktwert	44
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	46

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

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 Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

2. Übersicht

Objektart:	Zweifamilienhaus mit Garage
Grundstücksgröße:	1.107 m ²
Wohnfläche:	
Wohnung im Erdgeschoss:	ca. 185 m ²
Wohnung im Dachgeschoss:	ca. 168 m ²
Wohnfläche, gesamt:	ca. 353 m ²
Wertermittlungsstichtag:	30.01.2025
Qualitätsstichtag:	30.01.2025
Ortsbesichtigung:	30.01.2025
<u>Wohnhaus:</u>	
Baujahr:	ca. 1959, Umbau und Erweiterung: ca. 1982, 1998 wertrelevantes Baujahr: 1975
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Bodenwert:	111.000,00 €
Sachwert:	309.000,00 €
Vergleichswert:	328.000,00 €
Verkehrswert:	309.000,00 €
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche:	875,00 €/m ²
Wohnflächenwert (ohne Berücksich- tigung der besonderen objektspezi- fischen Grundstücksmerkmale) €/m ² Wohnfläche	861,00 €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Hopsten Blatt 717:	Lfd.-Nr. 1: Testamentsvollstreckung ist angeordnet bzgl. Anteil Abt. I Nr. 3.7. Lfd.-Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Zweifamilienhaus mit Garage
Grundbuch	Grundbuch von Hopsten Blatt 717 (Stand: 15.10.2024)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Hopsten, Flur 8, Flurstück 25, Gebäude- und Freifläche, Bernhard-Otte-Straße 14, Größe: 1.107 m ²



Kreis Steinfurt
Katasteramt

Flurstück: 25
Flur: 8
Gemarkung: Hopsten
Bernhard-Otte-Str. 14, Hopsten

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 31.10.2024

**Diese Karte
ist nicht
maßstäblich!**



Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren Zuständige Rechtspflegerin: Frau Drees
Auftrag vom	08.10.2024

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 08.10.2024 soll unter dem Geschäftszeichen 7 K 1/24 in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag	30.01.2025 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	30.01.2025 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	30.01.2025 12.02.2025
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. <u>§ 74a Abs. 5 ZVG</u> Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

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 01.01.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 31.10.2024
- 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 ImmWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch (Stand 15.10.2024)
- Grundrisse (unvollständig), Schnitt
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 30.01.2025
- 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**

Die Unterzeichnerin wurde am 08.10.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- nein
- sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?
- kein weiteres Zubehör vorhanden, die Küchen im EG und DG wurden mitgeschätzt
- ist eine Photovoltaikanlage vorhanden?
- nein
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?
- ja, für den nordwestlich angebauten Schuppen/Hühnerstall sowie für den im nordöstlichen Bereich angebauten Schlafraum liegen keine Baugenehmigungen vor.
- ob Wohnungsbindungen bestehen?
- nein
- Beginn der Mietverträge, falls die Wohnungen vermietet sind,
- keine Mieter vorhanden, das Objekt ist leerstehend
- besteht Denkmalschutz
- nein
- sind Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden?
- nein
- sind Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts oder zu Lasten anderer Grundstücke vorhanden?
- nein
- Namen etwaiger Mieter oder Pächter,
- keine Mieter vorhanden, das Objekt ist leerstehend
- ist mit Bergschäden zu rechnen?
- nein

4. Grundstücksbeschreibung

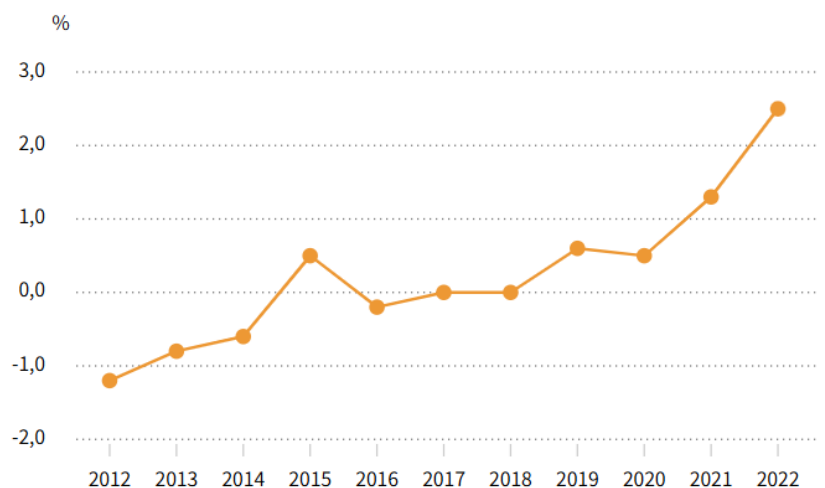
4.1. Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Landkreis	Steinfurt
Ort¹	

Hopsten, mit rd. 7.700 Einwohnern (Stand 31.12.2023), ist eine Gemeinde an der Nordspitze der westfälischen Region Tecklenburger Land (Kreis Steinfurt) und ist bis in die heutige Zeit eher landwirtschaftlich geprägt. Die Gemeinde umfasst seit 1975 neben dem Töddendorf Hopsten, die Ortsteile Schale und Halverde. Der Ortsteil Schale ragt wie ein Sporn in das benachbarte Niedersachsen, aus dem somit die Bezeichnung Tor zu Westfalen entstand. Im Süden des Ortes liegt das Naturschutzgebiet „Heiliges Meer“. Nördlich und westlich schliesst sich das Emsland an, östlich das Osnabrücker Land.

Demografische Entwicklung²

Hopsten | Bevölkerungsentwicklung seit 2011



✓ Hopsten

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

Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

¹ Quelle: www.wikipedia.de – Hopsten - Auszüge

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

Soziale und kulturelle Infrastruktur³

kulturelles Angebot u. a.:

- Altes Brauhaus & Remise Hof Holling
- Heiliges Meer (Naturschutzgebiet)
- Zisterzienserinnen Klosterkirche
- Bülten-Schmiede
- Haus Nieland
- Wildgehege
- Kulturlandhaus „Alter Hof Lah“
- Naturerlebnisweg
- Messlager Kreuz im Dreiländereck
- Halverder Moor
- Maria-Euthymia-Weg
- Heimathaus Halverde
- Öl- und Kornmühle
- Bienenmuseum
- verschiedene Sehenswürdigkeiten
- Jugendtreff in den 3 Gemeindeteilen
- zahlreiche Vereine und Veranstaltungen
- 9 Rundwege auf dem Rad- und Wandernetz
- Reiten und Planwagenfahrten

Bildung:

- 5 Kindertageseinrichtungen in den 3 Gemeindeteilen
- 3 Grundschulen in den Gemeindeteilen
- Gemeinschaftshauptschule St. Georg in Hopsten
- Ketteler Realschule / Hüberts´sche Realschule in Hopsten
- Hüberts´sche Schule (Gymnasiale Oberstufe / Höhere Handelsschule) in Hopsten
- VHS Ibbenbüren, Zweigstelle Hopsten

Überregionale Verkehrsanbindung⁴

Bundesautobahnen:

- A 1/E 3 (Hansalinie) Rhein/Ruhr-Gebiet - Bremen/Hamburg, Abfahrt Lotter Kreuz, Richtung Rheine
- A 30/E 8 Hannover-Niederlande, Abfahrten Ibbenbüren und Hörstel

Bundesstraßen:

- B70 Wesel – Emden
- B65 Minden – Oldenzaal
- B219 Münster - Ibbenbüren

Flughafen:

- Internationaler Verkehrsflughafen Münster-Osnabrück (FMO) in ca. 40 km Entfernung

³ Quelle: Auszüge aus www.hopsten.de

⁴ Quelle: Auszüge aus www.hopsten.de

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

Der Grundstücksmarkt in Kürze⁵

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/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser	- 11,9 %	▼
286.211	Euro Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	- 6,4 %	▼
2.405	Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	- 5,2 %	▼

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäfts- erwartungen⁶

„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

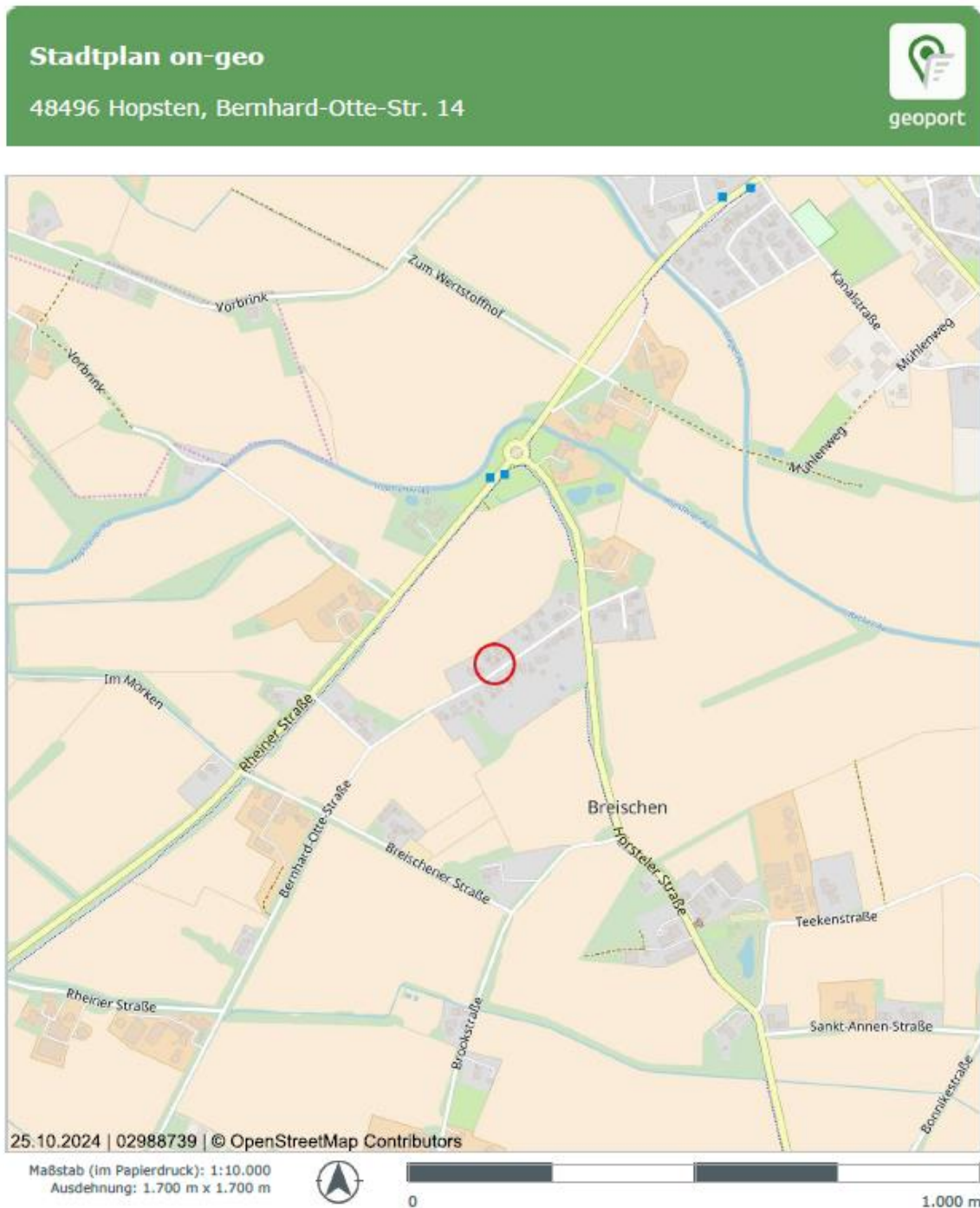
Die erhoffte wirtschaftliche Erholung wird wieder einmal in die Zukunft vertagt. Nur noch jeder siebte Betrieb rechnet mit schneller Besserung. Die allseits bekannten strukturellen Probleme - hohe Arbeitskosten, hohe Energiekosten, Bürokratiebelastungen - drücken die Erwartungen. Lösungen lassen weiter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

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

⁶ Quelle: Konjunkturbericht der IHK Nord-Westfalen Herbst 2024

4.2. Mikrolage

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Regionale Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 1,5 Luftlinie südwestlich des geographischen Ortsmittelpunktes von Hopsten, im Außenbereich. Die Grenze zum Bundesland Niedersachsen befindet sich nordwestlich, in ca. 700 m Luftlinie.

Die Bushaltestelle „Bernhard-Otte-Straße“ der öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich in ca. 190 m fußläufiger Entfernung, in nordöstlicher Richtung. Hier verkehren die Buslinien 112 und 296.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

	Der Bahnhof Ibbenbüren liegt südöstlich des Bewertungsobjektes, in ca. 17,0 km Entfernung mit dem PKW.
Versorgungseinrichtungen	Öffentliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind eingeschränkt in Hopsten und in ausreichender Anzahl in Ibbenbüren mit dem PKW gut zu erreichen.
Art der Bebauung	wohnbauliche Nutzung
Wohnlage	ländliche Wohnlage
Immissionen	Der Sachverständigen sind keine störenden Immissionen bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 29 m
Mittlere Tiefe	ca. 35 m
Grundstücksgröße	1.107 m ²
Grundstücksform	rechteckig geformtes Reihengrundstück
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz angeschlossen ⁷ .
Sonstige Anschlüsse	TV über Sat-Anlage
Grenzverhältnisse	geregelt
nachbarliche Gemeinsamkeiten	Die Garage grenzt an das Nachbarflurstück 26. Das Nebengebäude des Nachbarflurstücks 26 grenzt an das Bewertungsgrundstück.

⁷ lt. Auskunft der Gemeinde Hopsten, Herrn Oelgemöller v. 30.01.2025

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

Baugrund, Grundwasser

Lt. Onlineabfrage am 10.02.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁸, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden:

„Karstgebiet

In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 10.02.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁹.

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 Hopsten Blatt 717 besteht keine begünstigende Eintragung.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Hopsten Blatt 717 bestehen folgende Eintragungen:
 Lfd.-Nr. 1: Testamentsvollstreckung ist angeordnet bezüglich Anteil Abt. I Nr. 3.7 (Amtsgericht Ibbenbüren, 15 IV 225/21). Eingetragen am 27.04.2023.

Lfd.-Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 1/24). Eingetragen am 10.05.2024.

Anmerkung

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Die 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 Objekt befindet sich im Außenbereich.

Gemäß Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich der Gemeinde Hopsten „Bernhard-Otte-Straße/Südstraße“ wurde u.a. folgendes festgesetzt:

- Es ist eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässig.
- Je Wohngebäude sind max. drei Wohnungen zulässig.
- Neubauten, Um- und Anbauvorhaben haben sich in Form und Gestaltung der bestehenden Bebauung anzupassen.

⁸ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁹ Quelle: www.uvo.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

Altlastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Vidal vom 12.12.2024, „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 28.10.2024, bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Lt. Auskunft der Gemeinde Hopsten, FB 4 Bauen und Entwicklung, Herrn Wallmeyer v. 10.12.2024, gibt es keine ausstehenden Anliegerbeiträge für das zu bewertende Grundstück.
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.
Wohnungsbindung	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Amt für Wohnbauförderung, Frau Klausmeyer v. 11.02.2025, besteht keine Wohnungsbindung für das o.g. Objekt.
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. Für den nordwestlich angebauten Schuppen/Hühnerstall liegt keine Baugenehmigung vor. Dieser wird auch aufgrund des Zustands nicht mitbewertet. Für den im nordöstlichen Bereich angebauten Schlafrum liegt ebenfalls keine Baugenehmigung vor. Dieser wird als Abstellraum bewertet, da dieser Raum unbeheizt ist.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Zweifamilienhaus

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss, der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Nutzung	wohnbauliche Nutzung

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

Baujahr	ca. 1958/1959, Umbau und Erweiterung ca. 1982, 1998 (2 Wohneinheiten)
	wertrelevantes Baujahr: 1975, siehe nachfolgende Nebenrechnung 5.1.2.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ¹⁰
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist zum Teil nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

5.1.2. Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/wertrelevantes Baujahr

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

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

Die Sachverständige legt den „mittleren Modernisierungsgrad“ zu Grunde und hält **6 Punkte** für angemessen.

¹⁰ 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 Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

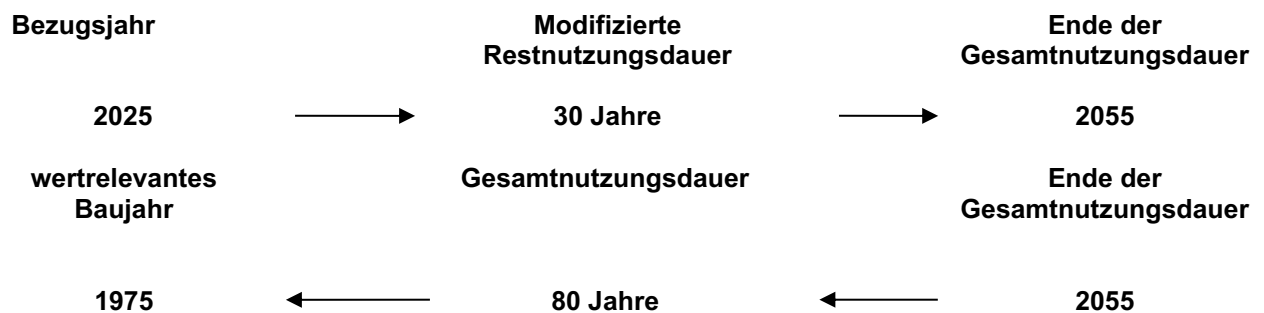
Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	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.1958/1959 erbaut und hat ein Alter von 66 Jahren (bezogen auf den Wertermittlungstichtag).

Durch die Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen ergibt sich durch Interpolation der Werte aus vorgenannter Tabelle eine **Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 30 Jahren**.

Hieraus schließt sich ein wertrelevantes Baujahr 1975:

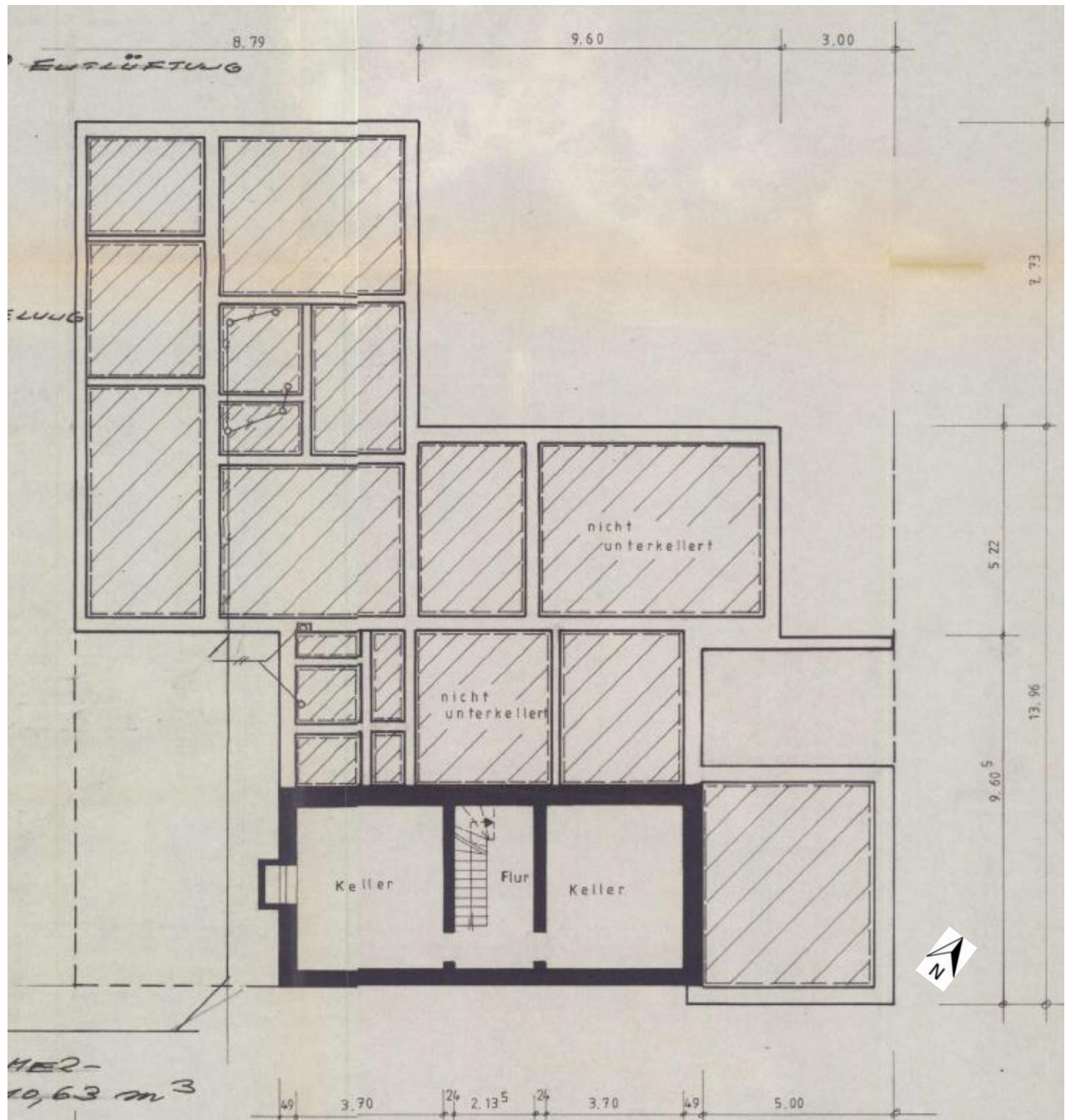


Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

5.1.3. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Kellergeschoss

Zeichnung von 1984



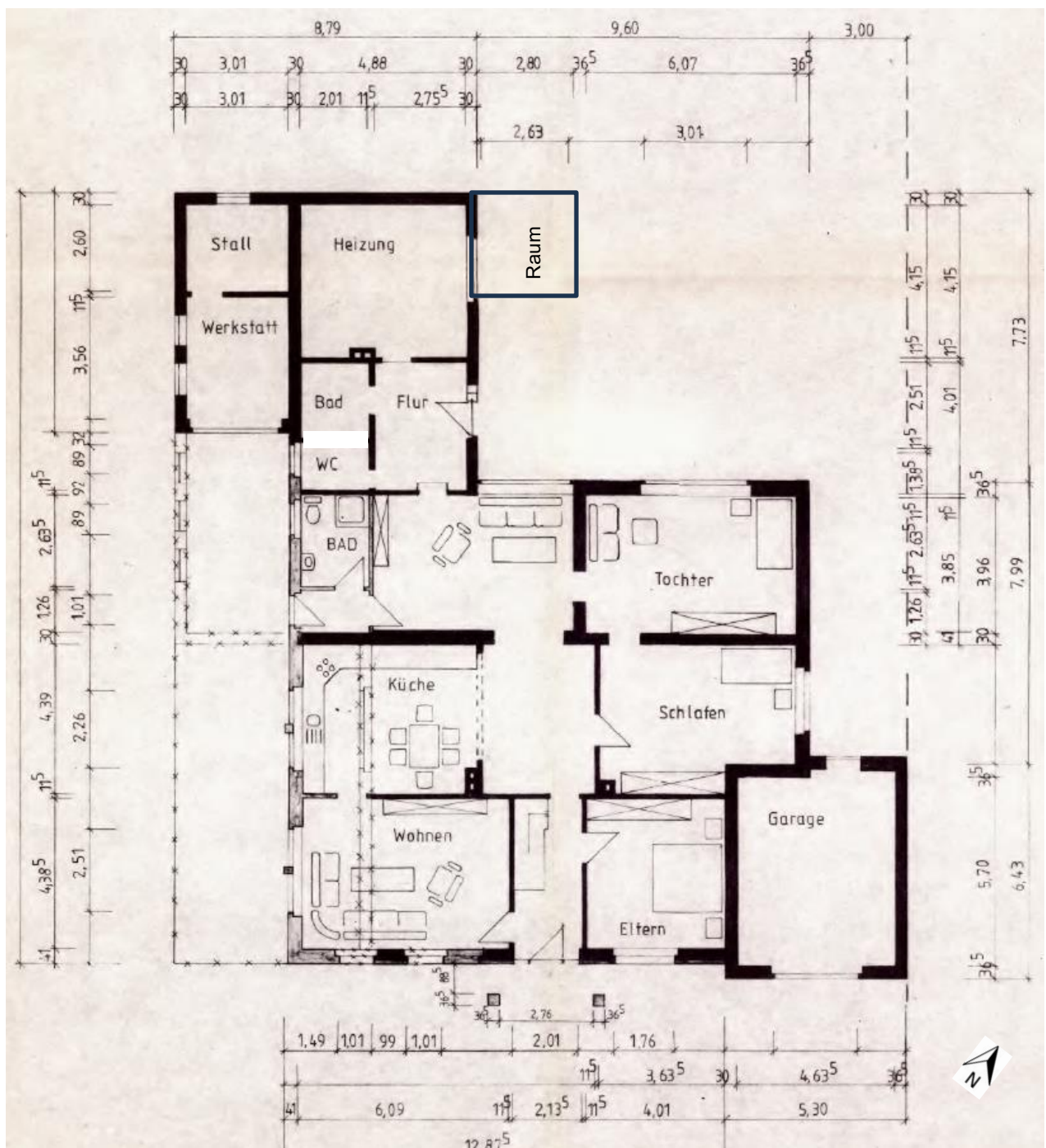
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

Erdgeschoss

Zeichnung von 1998 (von der Sachverständigen nicht maßstabsgerecht bezüglich des angebauten Raumes im nordöstlichen Bereich ergänzt)

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

Diele, Wohnzimmer (zum Südosten und Südwesten orientiert), Küche, Esszimmer (zum Nordwesten orientiert), Flur, Bad, Flur, Bad, Heizungsraum, Abstellraum (angebauter Schlafraum, unbeheizt), Kinderzimmer (Tochter – zum Nordwesten orientiert), Schlafzimmer (zum Nordosten orientiert), Schlafzimmer (zum Südosten orientiert)



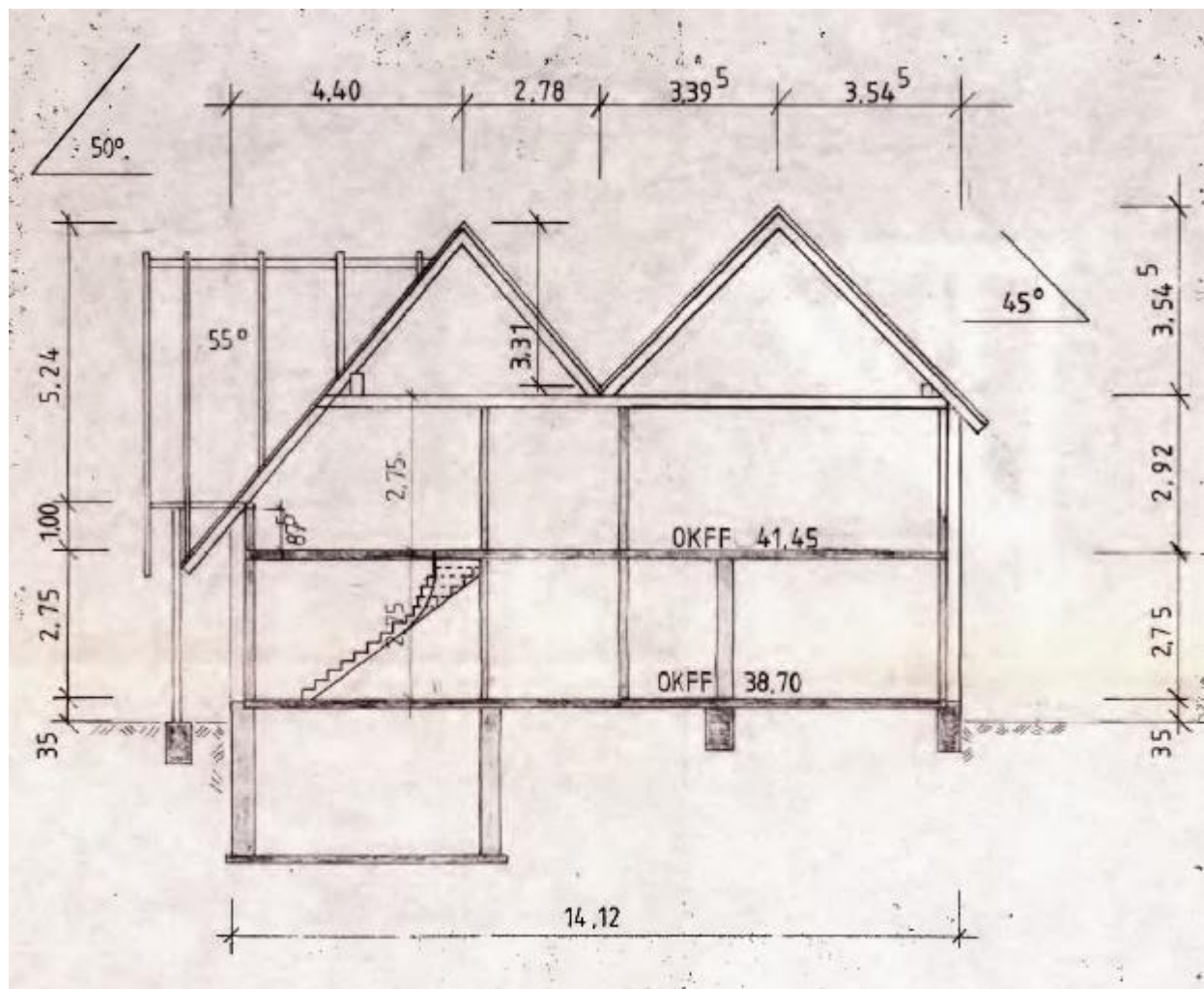
Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

Dachgeschoss

Vom Dachgeschoss lag keine aktuelle Grundrisszeichnung vor.

Schnitt

Zeichnung von 1998



5.1.4. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	Teilkeller
Kellerwände	Bruchstein, ca. 49 cm, lt. Baubeschreibung aus der Bauakte v. 1957
Umfassungswände	Ziegelsteine als Zweischalenwand, ca. 30 cm lt. Baubeschreibung aus der Bauakte v. 1957, zum Teil Kalksandsteinhintermauerung, ca. 41,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 cm bis 36,5 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Beton mit Marmorbelag o.ä., schmiedeeisernes Geländer mit kunststoffummanteltem Handlauf, zum KG führt eine offene Stahltreppe mit Stahlhandlauf (Bj. 2016/2017)
Außentreppe	von der Dachgeschosswohnung führt eine Außentreppe aus Stahl mit Stahlgeländer zum Garten
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, größtenteils verfugt
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer
Besondere Bauteile	Außentreppe (verzinkte Stahltreppe) vom Dachgeschoss zum Garten, Überdachung an der Südwestseite des Gebäudes
Besondere Einrichtungen	Küche im Erdgeschoss, Küche im Dachgeschoss

5.1.5. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Kohle Kessel (Markus), Bj. 2011, elektrifiziert Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht zum Teil über Plattenheizkörper und zum Teil über DIN-Radiatoren.
Warmwasserversorgung	über Boiler
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

5.1.6. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun und Bepflanzung bzw. niedriger Mauer eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegungen sind mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche, Buschwerk, Koniferen, Sträuchern und Bäumen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten und vernachlässigten Zustand.

5.1.7. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Laminat o.ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen tapeziert, Bäder raumhoch gefliest, Küchen mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden, zum Teil elektrifiziert
Innentüren	Holztüren (Eiche hell) in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Bad im EG (Bj. 2016/2017): Waschtisch mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche Bad im EG: Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Urinal, Einbauwanne, Einbaudusche Bad im DG: Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbauwanne, Einbaudusche Gäste-WC im DG: Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten
Sanitärausstattung	weiß

5.1.8. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Der Sachverständigen sind keine groben Bauschäden/Baumängel aufgefallen. Es ist zum Teil Renovierungsbedarf vorhanden.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. „Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“ Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.“¹¹ Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen. Das Objekt wurde von der Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

¹¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

5.1.9. Bauzahlen

5.1.9.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)
KG	Rechteck	1	1,00	10,990	5,180	56,93
					Gesamt	56,93
EG	Rechteck	1	1,00	12,875	14,420	185,66
	Rechteck	1	1,00	2,300	7,990	18,38
	Rechteck	1	1,00	8,790	7,730	67,95
	Rechteck	1	-1,00	3,310	0,855	-2,83
	Rechteck	1	1,00	3,000	2,500	7,50
					Gesamt	276,66
DG ausgebaut	Rechteck	1	1,00	14,875	14,120	210,04
DG nicht ausgebaut	Rechteck	1	1,00	8,790	7,730	67,95
	Rechteck	1	-1,00	3,310	0,855	-2,83
						65,12
					Gesamt	275,16

Bruttogrundfläche (BGF): 608,75 m²

5.1.9.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung vom 18.03.1998 wurde den Bauunterlagen entnommen und vom Sachverständigenbüro überprüft und ergänzt. Die in den Bauunterlagen vorhandene Grundrisszeichnung mit der dazugehörigen Wohnflächenberechnung des Dachgeschosses stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein. Da keine aktuelle Grundrisszeichnung des Dachgeschosses vorliegt, wird die Wohnfläche des Dachgeschosses auf Grundlage der Bruttogrundfläche mit einem Abzug für die Konstruktion und Schrägen ermittelt. Es handelt sich um Circumaße.

<u>Erdgeschoss:</u>		
Wohnen:	$6,09 \cdot 4,385$	$0,97 = 25,90 \text{ m}^2$
Flur:	$(2,135 \cdot 4,385 - 3,00)$	$0,97 = 6,17 \text{ m}^2$
Eltern:	$4,01 \cdot 4,385$	$0,97 = 17,06 \text{ m}^2$
Schlafen:	$(4,39 \cdot 3,635 + 2,605 \cdot 3,36 - 0,40 \cdot 0,40)$	$0,97 = 23,81 \text{ m}^2$
Tochter:	$3,96 \cdot 6,07$	$0,97 = 23,32 \text{ m}^2$
Essen:	$3,85 \cdot 5,95$	$0,97 = 22,22 \text{ m}^2$
Flur:	$2,755 \cdot 4,01$	$0,97 = 10,72 \text{ m}^2$
Bad:	$2,01 \cdot 2,51$	$0,97 = 4,89 \text{ m}^2$
WC:	$1,385 \cdot 2,01$	$0,97 = 2,70 \text{ m}^2$
Bad:	$2,01 \cdot 2,635$	$0,97 = 5,14 \text{ m}^2$
Flur:	$1,26 \cdot 2,01$	$0,97 = 2,46 \text{ m}^2$
Küche:	$(3,385 \cdot 4,39 + 4,39 \cdot 4,91 + 3,25 \cdot 0,115 - 0,60 \cdot 0,40)$	$0,97 = 35,45 \text{ m}^2$
angebauter Abstellraum	ca. 2,70 x 2,00 x	$0,97 = 5,24 \text{ m}^2$
(unbeheizter Schlafrum)		

Wohnfläche, Wohnung im EG gesamt **185,08 m²**

Dachgeschoss:

Bruttogrundfläche des ausgebauten DGs¹²: $210,04 \text{ m}^2 - 20 \% = 168,03 \text{ m}^2$

Wohnfläche, Wohnung im DG gesamt **rd. 168,00 m²**

Zusammenfassung:

Erdgeschoss: **185,08 m²**
Dachgeschoss: **168,00 m²**

Wohnfläche insgesamt: **353,08 m², rd. 353,00 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.

¹² siehe 5.1.9.1.

5.2. Garage

Art des Gebäudes	Garage
Baujahr	ca. 1979
Konstruktionsart	massiv
Dachform	Flachdach
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk
Tor	Normschwinger

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Das Wohnhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist als „normal bis verhalten“ einzuschätzen, da die Wohnungen über eine große Wohnfläche verfügen, welches den Interessentenkreis einschränkt.
Verkäuflichkeit	Die Veräußerbarkeit wird als „verhalten“ eingeschätzt, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts	Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch die 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 Wertermittlungstichtag (=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 der 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 Reihenhaushausgrundstücken der Fall.

Anwendbarkeit

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

7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. 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 der 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 Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

7.2.2. Bodenwertberechnung

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

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 im Kreis Steinfurt



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

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

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



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
 zum **Stichtag 01.01.2024 = 100 €/m²**

Der **Bodenrichtwert** zum Stichtag 01.01.2025 wurde noch nicht veröffentlicht.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hopsten
Postleitzahl	48496
Gemarkungsname	Hopsten
Ortsteil	Südstr./ Bernhard-Otte-Str.
Bodenrichtwertnummer	4034
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	100 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Wohnbauland im Außenbereich entsp. §35(6) BauGB
Freies Feld	Zone HP 37

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II-geschossig
Tiefe	ca. 35 m

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen im Außenbereich, in offener I-II-geschossiger Bauweise, auf Grundstücken mit einer Tiefe von 35 m.

Das zu bewertende Grundstück weist eine Tiefe von ca. 35 m auf und wurde mit einem Zweifamilienhaus, in offener I-II-geschossiger Bauweise bebaut.

Der Bodenrichtwert ist zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Der objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert entspricht dem Bodenrichtwert.

Berechnung des Bodenwertes

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag
 Grundstücksfläche

100 €/m²
 x 1.107 m²

Bodenwert, gesamt

110.700,00 €
rd. 111.000,00 €

7.3. Sachwertermittlung

7.3.1. Methodik

Allgemeines

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

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

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten)

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

Baupreisindex

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

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. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Anmerkung	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2024 u.a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an: • Außenanlagen: 7 % vom Zeitwert des Gebäudes (inkl. Hausanschlüsse) • Pauschaler Wertansatz für Garage: 5.000 € nicht berücksichtigt werden u.a.: • Häuser im Außenbereich

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss 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).

7.3.2. Sachwertberechnung

7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	608,75 m²
Wertrelevantes Baujahr	1975
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Typ 1.02 Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie Typ 1.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)	Typ 1.02: 651,00 €/m² BGF ¹³ Typ 1.21: 941,00 €/m² BGF

¹³ siehe 7.3.2.1.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilkeller und teilausgebautem Dachgeschoss

Grundfläche:

BGF KG: 56,93 m², BGF EG: 276,66 m², BGF DG: 275,16 m², davon 210,04 m² ausgebaut und 65,12 m² nicht ausgebaut, nicht unterkellert (276,66 m² - 56,93 m²) = 219,73 m²

Typ 1.02: KG, EG, nicht ausgebaut DG = 3 Ebenen

unterkellert Bereich = 56,93 m² x 3 Ebenen =

170,79 m²

Differenz des nicht berücksichtigten Bereichs des
 nicht ausgebauten DGs = 65,12 m² - 56,93 m² =

8,19 m²

178,98 m²

Typ 1.21: EG, nicht unterkellert, ausgebaut DG

nicht unterkellert Bereich = 210,04 m² x 2 Ebenen =

420,08 m²

Differenz des nicht berücksichtigten Bereichs des
 nicht unterkellerten EGs 219,73 m² - 210,04 m² =

9,69 m²

429,77 m²

608,75 m²

BGF = 608,75 m² (100 %)

davon Typ 1.02: 178,98 m² (29,40 %)

Typ 1.21: 429,77 m² (70,60 %)

Ergebnis:

Typ 1.02 gewichteter Kostenkennwert: 651,00 €/m² x 29,40 % =

191,39 €/m²

Typ 1.21 gewichteter Kostenkennwert: 941,00 €/m² x 70,60 % =

664,35 €/m²

Kostenkennwert

855,74 €/m², rd. **856,00 €/m²**

Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %) 856,00 €/m² BGF

Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus 1,05

Korrektur 856,00 €/m² BGF * 1,05 = rd. 899,00 €/m² BGF

Wertermittlungsstichtag 30.01.2025

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100) 184,7

Regionalfaktor 1,0

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungsstichtag 899,00 €/m² * 184,7/100 * 1,0 = rd. 1.660,00 €/m² BGF

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)	BGF * Normalherstellungskosten	
	608,75 m² BGF * 1.660,00 €/m² BGF =	1.010.525,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung 63 % linear = - 636.631,00 €)	(1.010.525,00 € * 0,37)	* 0,37
vorläufiger Sachwertanteil, Zweifamilienhaus		373.894,00 €

7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Typ 1.02	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	545	605	695	840	1.050
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			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis	Ergebnis
Außenwände	Typ 1.02: 23 % * 100 % * 545 €/m² Typ 1.21: 23 % * 100 % * 790 €/m²	125,00 €/m²	182,00 €/m²
Dach	Typ 1.02: 15 % * 100 % * 695 €/m² Typ 1.21: 15 % * 100 % * 1.005 €/m²	104,00 €/m²	151,00 €/m²
Fenster und Außentüren	Typ 1.02: 11 % * 100 % * 695 €/m² Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m²	76,00 €/m²	111,00 €/m²
Innenwände und -türen	Typ 1.02: 11 % * 100 % * 605 €/m² Typ 1.21: 11 % * 100 % * 875 €/m²	67,00 €/m²	96,00 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	Typ 1.02: 11 % * 100 % * 695 €/m² Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m²	76,00 €/m²	111,00 €/m²
Fußböden	Typ 1.02: 5 % * 100 % * 695 €/m² Typ 1.21: 5 % * 100 % * 1.005 €/m²	35,00 €/m²	50,00 €/m²
Sanitäreinrichtungen	Typ 1.02: 9 % * 100 % * 695 €/m² Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.005 €/m²	63,00 €/m²	90,00 €/m²
Heizung	Typ 1.02: 9 % * 100 % * 695 €/m² Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.005 €/m²	63,00 €/m²	90,00 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	Typ 1.02: 6 % * 100 % * 695 €/m² Typ 1.21: 6 % * 100 % * 1.005 €/m²	42,00 €/m²	60,00 €/m²

Summe	651,00 €/m²
	Summe
	941,00 €/m²

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

7.3.2.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilienhaus	373.894,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Garage, pauschal	5.000,00 € ¹⁴	
vorläufiger Sachwertanteil - gesamt		378.894,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %		26.522,00 €
Bodenwert		<u>111.000,00 €</u>
		516.416,00 €
vorläufiger Sachwert		rd. 516.000,00 €

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:

¹⁴ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt legt im Grundstücksmarktbericht 2024 zur Ermittlung der Sachwertfaktoren für Garagen einen pauschalen Wertansatz in Höhe von 5.000,00 € zu Grunde. Um die Modellkonformität zu gewährleisten, geht die Sachverständige ebenfalls von dem pauschalen Wertansatz aus.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

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

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

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

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

Nicht berücksichtigt werden

- Häuser im Außenbereich

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlichten Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten sind für das zu bewertende Objekt nicht anwendbar, da sich das Bewertungsobjekt im Außenbereich befindet.

Die Sachverständige zieht die nachfolgenden Faktoren in Anlehnung heran und hält für die Lage im Außenbereich einen weiteren Korrekturfaktor von 0,98 (- 2 %) für angemessen.

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.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

vorläufiger Sachwert: 516.000,00 €

Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,634858 \times (516.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,418510} = 0,84$$

Merkmal	Normobjekt	UK _{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,94
Fiktives Baujahr	ab 1991	1,00	bis 1980	0,88
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Hopsten	0,87

Korrekturfaktor wg. Außenbereichslage **0,98**

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: $0,84 \times 0,94 \times 0,88 \times 0,87 \times 0,98 = 0,59$

vorläufiger Sachwert	516.000,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 0,59
marktangepasster vorläufiger Sachwert	304.440,00 €
	<u>304.000,00 €</u>

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert 304.000,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

Küche im EG, pauschal	5.000,00 €
Küche im DG, pauschal	1.000,00 €
verzinkte Stahlaußentreppe vom DG zum Garten, pauschal	2.500,00 €
Überdachung an der Südwestseite des Gebäudes, pauschal	2.500,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

Wertansatz für Abriss des Schuppens/Hühnerstalls, pauschal	- 1.000,00 €
Abschlag für ungepflegte Außenanlagen, pauschal	- 5.000,00 €

Bodenbezogene Besonderheiten

keine	0,00 €
-------	--------

Besondere Rechte und Belastungen

keine	<u>0,00 €</u>
-------	---------------

Sachwert 309.000,00 €

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
 Wohnfläche

304.000,00 €
 353 m²

Berechnung: $304.000,00 \text{ €} : 353 \text{ m}^2 = \text{rd. } 861,00 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

rd. 861,00 €/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).

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

Vergleichsfaktoren

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Erläuterungen siehe 7.3.1.

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

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.“ **Eine Garage ist in den Vergleichsfaktoren inkludiert.**

Umrechnungskoeffizienten im Vergleichswertverfahren

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4–10	1,59	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
	ab 251	0,78	Metelen		1,00
Grundstücksfläche [m ²]	bis 250	0,65	Mettingen		1,00
	251–350	0,83	Neuenkirchen		1,00
	351–450	0,89	Nordwalde		1,00
	451–600	0,95	Ochtrup		1,04
	601–800	1,00	Recke		0,89
	801–1000	1,05	Saerbeck		1,00
	1001–1200	1,08	Steinfurt		1,07
	ab 1201	1,14	Tecklenburg		1,00
Lagewert [€/m ²] ¹	bis 50	0,89	Westerkappeln		1,00
	51–75	0,92	Wettringen		1,00
	76–100	0,94	Einfamilienhaus		1,00
	101–125	0,97	Zweifamilienhaus		0,92
	126–150	1,00	Grund-		
	151–175	1,02	stückszu-		
	176–200	1,05	schnitt		
	201–225	1,08	dreieckig		1,00
	226–250	1,10	regelmäßig		1,00
	251–275	1,13	sehr tief		0,95
	276–300	1,16	trapezförmig		1,00
	301–325	1,18	unregelmäßig		1,00
	326–350	1,21			
	351–375	1,24			
	ab 376	1,26			

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

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

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK _{Reg}	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Alter	41 – 60 Jahre	1,00	50 Jahre	1,00
Wohnfläche	151 - 200 m ²	1,00	353 m ²	0,78
Grundstücksfläche	601 - 800 m ²	1,00	1.107 m ²	1,08
Bodenrichtwert	126 - 150 €/m ²	1,00	100 €/m ²	0,94
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Hopsten	0,83
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.

$$\text{Hier: } 1.500 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,00 \times 0,78 \times 1,08 \times 0,94 \times 0,83 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,21}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00} = \text{rd. } 1.097 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachterausschuss veröffentlicht für Wohnflächen ab 251 m² einen Korrekturfaktor von 0,78. Da das Bewertungsobjekt jedoch über eine weitaus größere Wohnfläche von 353 m² verfügt, hält die Sachverständige einen weiteren **Korrekturfaktor von 0,85** (- 15 %) für erforderlich.

Da sich die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren nicht auf Lagen im Außenbereich beziehen, hält die Sachverständige einen weiteren Korrekturfaktor für die **Außenbereichslage von 0,98** für angemessen:

$$1.097 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,98 = 914 \text{ €/m}^2$$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor

914 €/m²

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungstichtag: 30.01.2025

Grundstückswert =
 Wohnfläche * Vergleichsfaktor: 353 m² x 914 €/m² = 322.642,00 €

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

rd. 323.000,00 €

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 323.000,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

Küche im EG, pauschal	5.000,00 €
Küche im DG, pauschal	1.000,00 €
verzinkte Stahlaußentreppe vom DG zum Garten, pauschal	2.500,00 €
Überdachung an der Südwestseite des Gebäudes, pauschal	2.500,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

Wertansatz für Abriss des Schuppens/Hühnerstalls, pauschal	- 1.000,00 €
Abschlag für ungepflegte Außenanlagen, pauschal	- 5.000,00 €

Bodenbezogene Besonderheiten

keine	0,00 €
-------	--------

Besondere Rechte und Belastungen

keine	<u>0,00 €</u>
-------	---------------

Vergleichswert	<u>328.000,00 €</u>
-----------------------	----------------------------

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
111.000,00	309.000,00	328.000,00

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

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

Der Verkehrs- / Marktwert	des mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten
Grundbuch von Hopsten	Blatt 717
Gemarkung	Hopsten
Flur 8	Flurstück 25

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 mit

309.000,00 €

(in Worten: Dreihundertneuntausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 875,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Boden.)

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

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, 12.02.2025

Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

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

Wertermittlungsobjekt: Zweifamilienhaus mit Garage, „Bernhard-Otte-Straße 14“ in 48496 Hopsten,
Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025

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.



Bernhard-Otte-Straße 14,
48496 Hopsten

Südansicht



Ostansicht



Westansicht



Nordansicht



Nordostansicht

Schuppen / Hühnerstall
ohne Genehmigung;
Gebäude ohne Wert



Anbau Zimmer ohne
Genehmigung



Westansicht

Schuppen / Hühnerstall
ohne Genehmigung;
Gebäude ohne Wert

Ehem. Stall, Bj. 1959



Südansicht

Ehem. Stallgebäude



Innenansicht linker
Bereich des ehem. Stalls

Die Leiter führt zum
Bodenraum auf dem
Kohle gelagert wurde



Bodenraum des ehem.
Stallgebäudes



Kellergeschoss

Kellertreppe



Kellerraum rechts



Erdgeschoss

Flur mit Geschosstreppe



Küche zum Westen orientiert



Wohnen zum Süden und Westen orientiert



Esszimmer mit Zugang zu den Fluren links und rechts und zur Überdachung vor dem ehem. Stallgebäude



Behindertengerechtes Duschbad, Bj. 2016/2017



Bad (ehem. WC und Bad) mit Waschbecken und wandhängender Toilette



Zimmer „Tochter“ zum Norden orientiert



Dachgeschoss

Flur



Zimmer zum Norden orientiert

Beispielhaft für die Räumlichkeiten im Dachgeschoss



Küche zum Süden
(Straße) orientiert



Bad zum Osten orientiert



Spitzboden des vorderen
Satteldaches



Heizung



Innenansicht Garage