

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
2025-426
Geschäftsnummer: 7 K 7/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus bebauten Grundstücks „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel



Zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

310.000,00 €

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 47 Seiten + 3 Seiten Anhang. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

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	13
4.4.	Erschließung	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	14
5.	Gebäudebeschreibung	15
5.1.	Einfamilienhaus	15
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	15
5.1.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	16
5.1.3.	Gebäudekonstruktion	20
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
5.1.5.	Außenanlagen	21
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	21
5.1.7.	Gebäudezustand	21
5.1.8.	Bauzahlen	23
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	23
5.1.8.2.	Wohnflächenberechnung.....	23
5.2.	Garage	24
5.3.	Carport	25
5.4.	Holzgartenhaus	25
6.	Beurteilung und Analyse.....	25
7.	Verkehrswertermittlung.....	26
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	26
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV.....	26
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV.....	27
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	27
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 - Einfamilienhaus.....	33
7.3.2.2.	vorläufiger Sachwertanteil - Garage	36
7.3.2.3.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes	37
7.3.2.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	37
7.3.2.5.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	39
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	40
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung	40
7.4.1.	Methodik.....	40
7.4.2.	Vergleichswertberechnung	42
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	44
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	45
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	47

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: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungsstichtag: 12.01.2026

2. Übersicht

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus
Grundstücksgröße:	645 m ²
Wohnfläche:	rd. 106 m ²
Wertermittlungsstichtag:	12.01.2026
Qualitätsstichtag:	12.01.2026
Ortsbesichtigung:	12.01.2026
<u>Wohnhaus:</u>	
Baujahr:	ca. 1999
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	53 Jahre
<u>Garage:</u>	
Baujahr:	ca. 1999
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Bodenwert:	84.000,00 €
Sachwert:	310.000,00 €
Vergleichswert:	296.000,00 €
Verkehrswert:	310.000,00 €
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche:	2.925,00 €/m ²
Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) €/m ² Wohnfläche	2.925,00 €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Riesenbeck Blatt 1928:	Lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte	Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus
Grundbuch	Grundbuch von Riesenbeck Blatt 1928 (Grundbuchausdruck vom 18.11.2025)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Riesenbeck, Flur 17, Flurstück 782, Gebäude- und Freifläche, Narzissenstraße 16, Größe: 645 m ²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



**Kreis Steinfurt
Katasteramt**

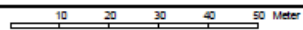
Flurstück: 782
Flur: 17
Gemarkung: Riesenbeck
Narzissenstr. 16, Hörstel

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000**

Erstellt: 24.11.2025



Maßstab 1 : 1000



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



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungsstichtag: 12.01.2026

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren Zuständige Rechtspflegerin: Frau Drees
Auftrag vom	17.11.2025

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachterstellung	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 17.11.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren, Geschäftszeichen 7 K 7/25, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag	12.01.2026 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	12.01.2026 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	12.01.2026 23.02.2026
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war aufgrund nicht gewährtem Zutritt nicht möglich.
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: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

§ 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 24.11.2025
- 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, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH
 - 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
 - Troff, Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. neubearbeitete und erweiterte Auflage 2022, mg° fachverlage
- Fotos
- Grundbuch (Ausdruck vom 18.11.2025)
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung
- 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
- 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 mit Beschluss vom 17.11.2025 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- Namen und Anschrift des WEG-Verwalters
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- ob eine Photovoltaikanlage vorhanden ist,
- ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden,
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- ob Wohnungsbindungen bestehen,
- ob das Objekt vermietet ist und Beginn des Mietvertrages,
- ob Altlasten vorhanden sind,
- ob Denkmalschutz vorhanden ist,
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- ob Grunddienstbarkeiten vorhanden sind,
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt,
- ob mit Bergschäden zu rechnen ist.

Diese Zusatzangaben werden zum Teil im Gutachten beantwortet bzw. aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

Anmerkung:

Weiterhin erfolgt die Gebäudebeschreibung sowie die im Gutachten durchgeführten Berechnungen auf der Grundlage der Unterlagen, die der Sachverständigen durch die Behörden zur Verfügung gestellt wurden sowie nach dem äußeren Anschein.

4. Grundstücksbeschreibung

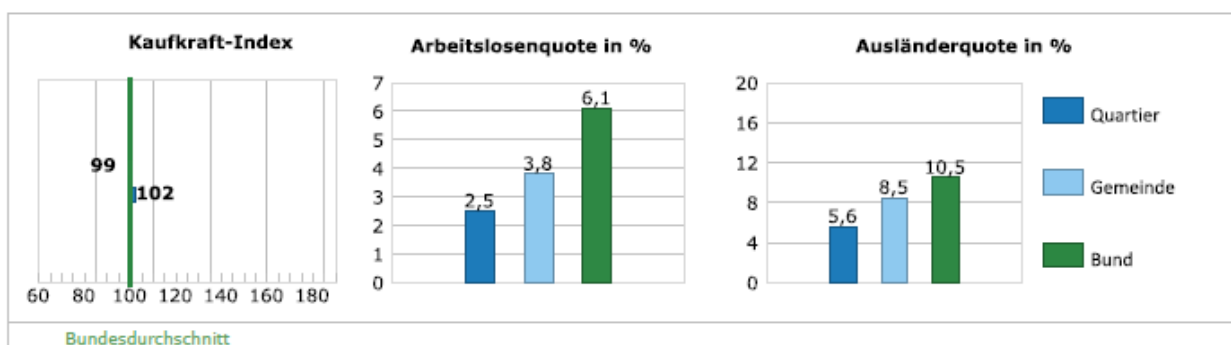
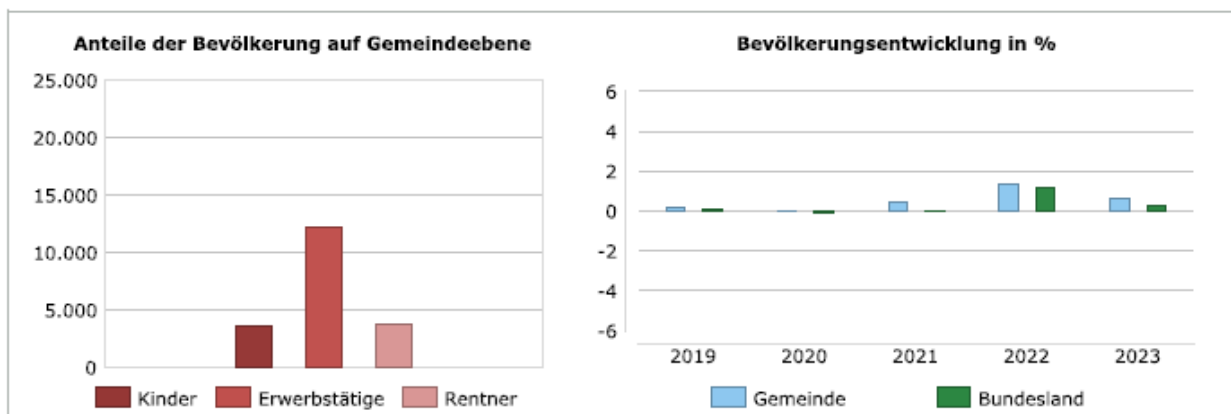
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (126,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ibbenbüren, Stadt (6,0 km)

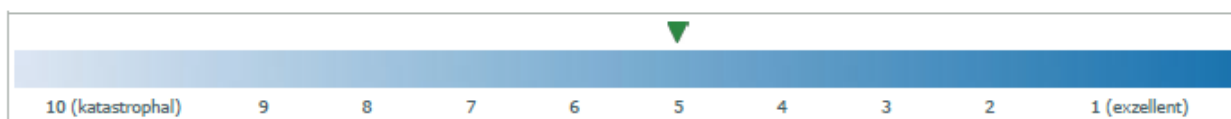
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	19.600	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.147
Haushalte (Gemeinde)	8.170	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.041



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



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

¹ Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025
 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03841367 vom 24.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Der Grundstücksmarkt in Kürze²

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

1019 geeignete Kaufverträge

davon 405 Kaufverträge als Grundlage für die folgende Auswertung:

335.124 Euro Ø Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser

2.294 Euro/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser

302.836 Euro Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

2.462 Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen³

„IHK-Wirtschaftsklima

Die Konjunktur in Nord-Westfalen startet ohne Schwung in das neue Jahr. Das Wirtschaftsklima stabilisiert sich zwar, doch nach wie vor scheinen nachhaltige Wachstumsimpulse für eine deutliche Stimmungsaufhellung zu fehlen. Der IHK-Konjunkturklimaindikator verharrt nahezu unverändert mit rund 100 Punkten auf niedrigem Niveau, wobei sich die konjunkturelle Tendenz in den beiden Teilregionen Münsterland und Emscher-Lippe-Region stark unterscheidet.

Geschäftslage

Nach dem konjunkturellen Stillstand der letzten Jahre hat sich die Lage am Jahresbeginn 2026 nur minimal verbessert. Ein Viertel der Betriebe berichtet von guten Geschäften, ein weiteres Viertel ist mit seiner wirtschaftlichen Situation nicht zufrieden. Besonders schwach läuft die Industriekonjunktur. Im Dienstleistungssektor ist das Geschäftsklima am freundlichsten, im Handel zeigt sich Besserung gegenüber dem Herbst letzten Jahres.

Geschäftsaussichten

Nur knapp jedes fünfte Unternehmen erwartet eine baldige konjunkturelle Erholung. Dass sich nach wie vor keine größere wirtschaftliche Dynamik entfalten kann, liegt vor allem auch an weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen. Hinzu kommen hohe Kosten für Energie, Personal und Steuern sowie lähmende Bürokratie, mit denen die Betriebe zu kämpfen haben. Die Arbeitskosten werden mit 60 Prozent der Nennungen als Risiko für die weitere Geschäftsentwicklung so hoch gewichtet wie nie.“

² Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

³ Quelle: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2026 der IHK Nord Westfalen

4.2. Mikrolage⁴

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Stadtplan on-geo

48477 Hörstel, Narzissenstr. 16



⁴ siehe Fußnote 1

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungsstichtag: 12.01.2026

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	11a/Anschlussstelle Ibbenbüren-West (2,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ibbenbüren-Esch (6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (28,4 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (13,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Abzweigung Saerbeck (0,1 km)

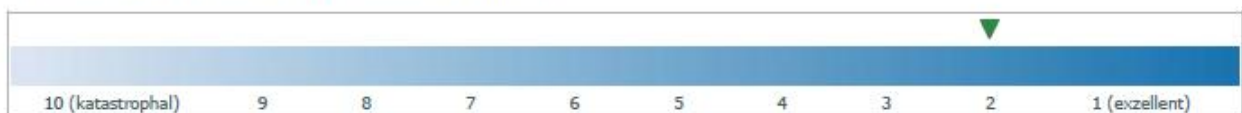
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,7 km)
Zahnarzt	(1,9 km)
Krankenhaus	(6,0 km)
Apotheke	(1,8 km)
LEH Discounter	(1,6 km)
EKZ	(13,7 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(2,1 km)
Realschule	(17,6 km)
Hauptschule	(12,6 km)
Gesamtschule	(6,3 km)
Gymnasium	(6,1 km)
Hochschule	(24,7 km)
DB Bahnhof	(6,0 km)
Flughafen	(13,3 km)
DB Bahnhof ICE	(28,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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 keine störenden Immissionen bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.

4.3. Topographie

Topographische Lage	das Grundstück steigt von der Straße bis zum Gebäude leicht an
Straßenfront	ca. 23 m
Mittlere Tiefe	ca. 26 m
Grundstücksgröße	645 m ²
Grundstücksform	nahezu quadratisch geformtes Grundstück, im Westen leicht abgerundet
Höhenlage zur Straße	leicht oberhalb des Straßenniveaus

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	voll ausgebaut
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 Kabelanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse	geregelt
nachbarliche Gemeinsamkeiten	Die Garage grenzt an das Nachbarflurstück 781.
Baugrund, Grundwasser	<p>Lt. Onlineabfrage am 18.02.2026, 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 18.02.2026, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁶.</p> <p>Bergschadensgefährdung Lt. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Herrn Wagner vom 17.12.2025, „liegt der o. g. Auskunftsbereich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“. (...) Weiterhin wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“</p>

⁵ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁶ Quelle: www.umweltportal.nrw.de

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 Riesenbeck Blatt 1928 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchs von Riesenbeck Blatt 1928 besteht folgende Eintragung: Lfd.-Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 7/25). Eingetragen am 08.10.2025.
Anmerkung	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...)“
Altlastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Vidal vom 27.11.2025, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Leimkühler vom 25.11.2025, sind keine Baulasteintragungen vorhanden.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Die Stadt Hörstel Abt. II/1 Planen, Frau Postmeier, bescheinigt am 11.12.2025 für das Grundstück „Narzissenstraße 16“ Folgendes: <u>Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 KAG:</u> Für das Grundstück wurde im Juni 1998 der Kanalanschlussbeitrag in Höhe von 6.063,00 DM gezahlt. Die Kanalanschlussbeitragspflicht für das Grundstück ist damit abgegolten. <u>Erschließungsbeitrag gemäß BauGB:</u> Nach den vorliegenden Unterlagen wurde die Straße „Narzissenstraße“ im Jahr 2004 ausgebaut und abgerechnet. <u>Straßenausbaubeitrag nach KAG:</u> Aufgrund der rückwirkend zum 01.01.2024 abgeschafften Straßenausbaubeiträge werden bei künftigen Baumaßnahmen keine diesbezüglichen Beiträge von den Grundstückseigentümern mehr erhoben.“
Wohnungsbindung	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Amt für Wohnbauförderung, Frau Klausmeyer vom 24.11.2025, besteht keine Wohnungsbindung.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

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.
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. Einfamilienhaus

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	teilunterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1998/ <u>1999</u>
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁷
Restnutzungsdauer	53 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.

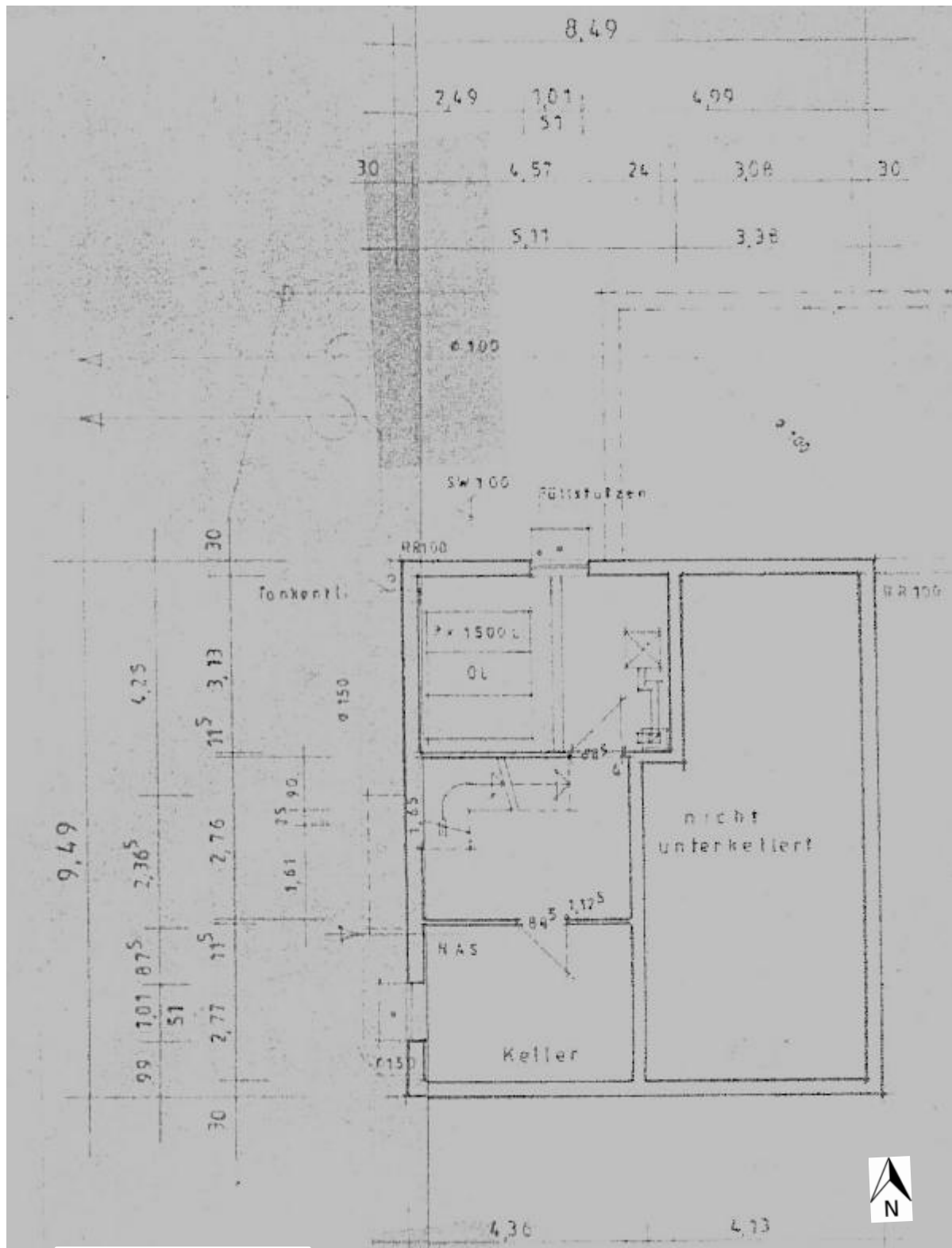
⁷ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

5.1.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte entnommen, diese dienen der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

Kellergeschoss

Zeichnung vom 25.02.1999



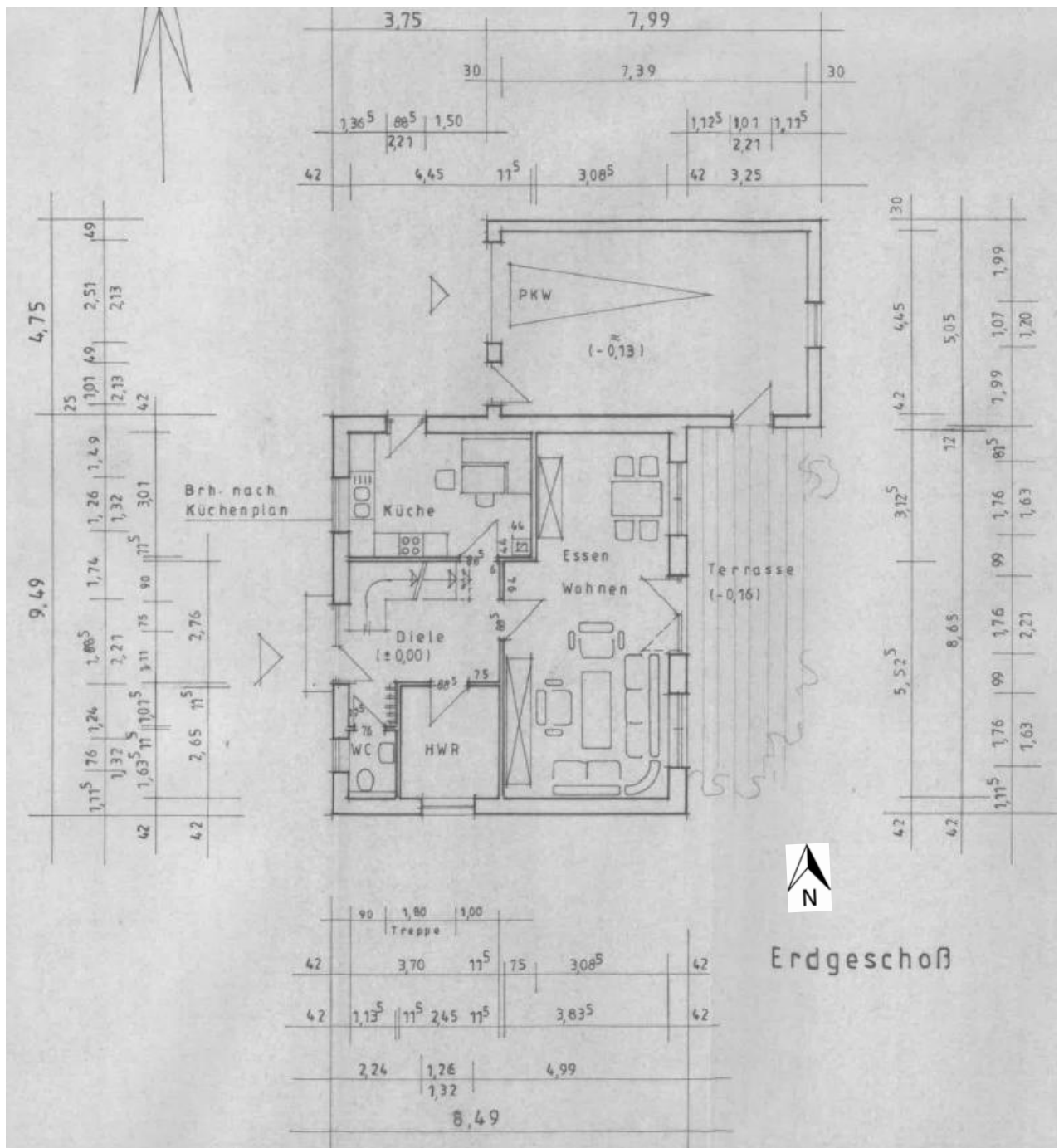
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

Erdgeschoss

Zeichnung vom 25.02.1999

Folgende Räume befinden sich vom Hauseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Diele, Küche mit Zugang zum Außenbereich, Wohn-/Esszimmer (zum Osten orientiert) mit Zugang zur Terrasse, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC



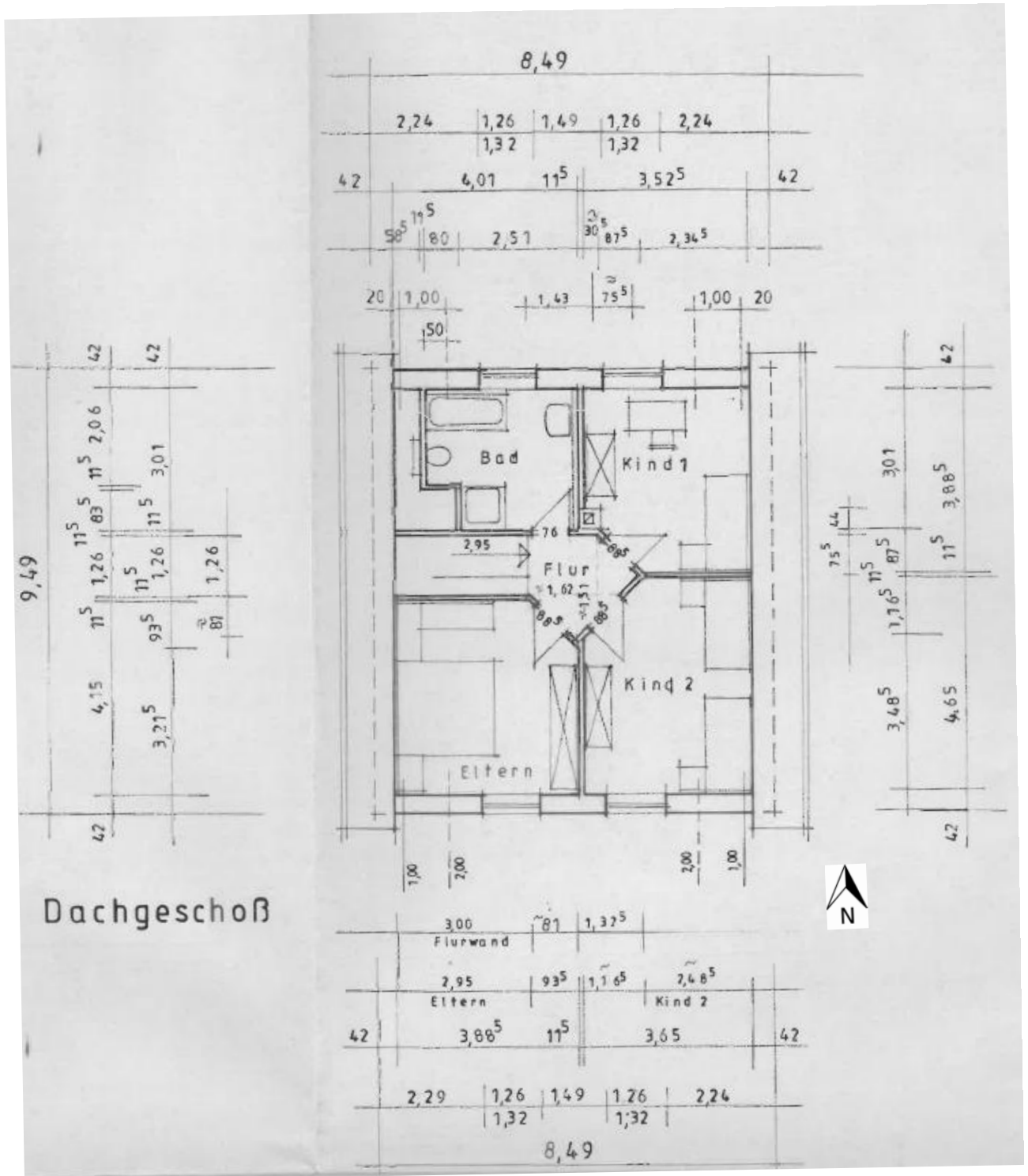
Erdgeschoß

Dachgeschoss

Zeichnung vom 25.02.1999

Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Bad, Kind I (zum Norden orientiert), Kind II (zum Süden orientiert), Elternschlafzimmer (zum Süden orientiert)



5.1.3. Gebäudekonstruktion

Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden.
Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf eine baujahrestypische Ausstattung und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	teilunterkellert
Kellerwände	massiv, ca. 30 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 42 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 cm bis 24,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	Stahlbeton
Geschosstreppen	Betontreppe o.ä.
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verputzt
Dachform	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war

5.1.4. 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 o.ä. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, o.ä.
Warmwasserversorgung	über Boiler
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

5.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch Bepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang sowie zur Garage und zum Carport ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt. Die Terrasse wurde mit sechseckigen Betonverbundsteinen befestigt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Stauden, Sträuchern, Buschwerk Bäumen sowie Heckenbepflanzung. Es ist eine Teichanlage mit holzbeplanktem Steg vorhanden.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Im Garten befindet sich ein Holzgartenhaus.

5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Laminat o.ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel o.ä. im Arbeitsflächenbereich, Gäste-WC und Bad gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Gäste-WC: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer Bad: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne, Einbaudusche
Sanitärausstattung	weiß

5.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Der Ortgang ist renovierungsbedürftig (Malerarbeiten), siehe Foto, die Terrassenpflasterung ist uneben.
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.⁸

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.

Das Objekt wurde von dem Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

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

5.1.8. Bauzahlen

5.1.8.1. 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 (m ²)
KG	Rechteck	1	1,00	4,360	9,49	41,38
	Rechteck	1	1,00	0,750	3,67	2,75
					Gesamt	44,13
EG	Rechteck	1	1,00	8,490	9,490	80,57
					Gesamt	80,57
DG	Rechteck	1	1,00	8,490	9,490	80,57
					Gesamt	80,57

Bruttogrundfläche (BGF): 205,27 m²

5.1.8.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen aufgestellt. Es handelt sich zum Teil um Circumaße aufgrund teilweise fehlender Bemaßungen.

Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)	Summe (m ²)
Diele	Rechteck	0,97	1,00	3,700	2,760	9,91	
	Rechteck	0,97	-1,00	2,500	0,940	-2,28	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,940	0,700	-0,64	
							6,99
Garderobe	Rechteck	0,97	1,00	1,135	1,015	1,12	1,12
Küche	Rechteck	0,97	1,00	4,450	3,010	12,99	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,440	0,440	-0,19	
							12,80
Wohnen/ Essen	Rechteck	0,97	1,00	3,835	5,525	20,55	
	Rechteck	0,97	1,00	3,085	3,125	9,35	
							<u>29,90</u>
						Übertrag	50,81

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

						Übertrag	50,81
HWR	Rechteck	0,97	1,00	2,450	2,650	6,30	6,30
WC	Rechteck	0,97	1,00	1,135	1,635	1,80	1,80
						Gesamt	58,91

Dachgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)	Summe (m ²)
Flur	Rechteck	0,97	1,00	1,165		1,900	2,15	
	Dreieck	0,97	1,00	1,430		1,260	0,87	
	Rechteck	0,97	1,00	2,950		1,260	3,61	
	Rechteck	0,97	-1,00	2,950		0,940	-2,69	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,320		0,200	-0,06	
	Dreieck	0,97	-1,00	0,320		1,000	-0,16	
								3,72
Bad	Rechteck	0,97	1,00	2,510		3,010	7,33	
	Rechteck	0,97	1,00	0,800		2,060	1,60	
	Dreieck	0,97	-1,00	2,060		0,500	-0,50	
								8,43
Kind 1	Rechteck	0,97	1,00	3,525		3,010	10,29	
	Trapez	0,97	1,00	3,220	2,35	0,875	2,36	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,305		0,440	-0,13	
	Rechteck	0,97	-1,00	3,885		0,200	-0,75	
	Dreieck	0,97	-1,00	3,885		1,000	-1,88	
								9,89
Kind 2	Rechteck	0,97	1,00	3,650		4,650	16,46	
	Dreieck	0,97	-1,00	1,165		1,165	-0,66	
	Rechteck	0,97	-1,00	4,650		0,200	-0,90	
	Dreieck	0,97	-1,00	4,650		1,000	-2,26	
								12,64
Eltern	Rechteck	0,97	1,00	3,885		4,150	15,64	
	Dreieck	0,97	-1,00	0,935		0,935	-0,42	
	Rechteck	0,97	-1,00	4,150		0,200	-0,81	
	Dreieck	0,97	-1,00	4,150		1,000	-2,01	
								12,40
						Gesamt	47,08	

Zusammenfassung:

Wohnfläche, Erdgeschoss: **58,91 m²**

Wohnfläche, Dachgeschoss: **47,08 m²**

Wohnfläche gesamt: **105,99 m², rd. 106,00 m²**

Plausibilisierung der Wohnfläche

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

5.2. Garage

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

Art des Gebäudes	Garage, siehe Grundriss 5.1.2. - Erdgeschoss
Baujahr	ca. 1999
Konstruktionsart	Massivbau
Dachform	Flachdach
Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verfugt
Tor	Normschwington

5.3. Carport

Art des Gebäudes	Carport in Holzkonstruktion
Baujahr	unbekannt

5.4. Holzgartenhaus

Art des Gebäudes	Holzgartenhaus
Baujahr	unbekannt

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Das Einfamilienhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist als „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 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 Einfamilienhaus handelt und die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung nicht angewendet.

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

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

7.2. Bodenwertermittlung

7.2.1. Methodik

Beschreibung

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

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

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

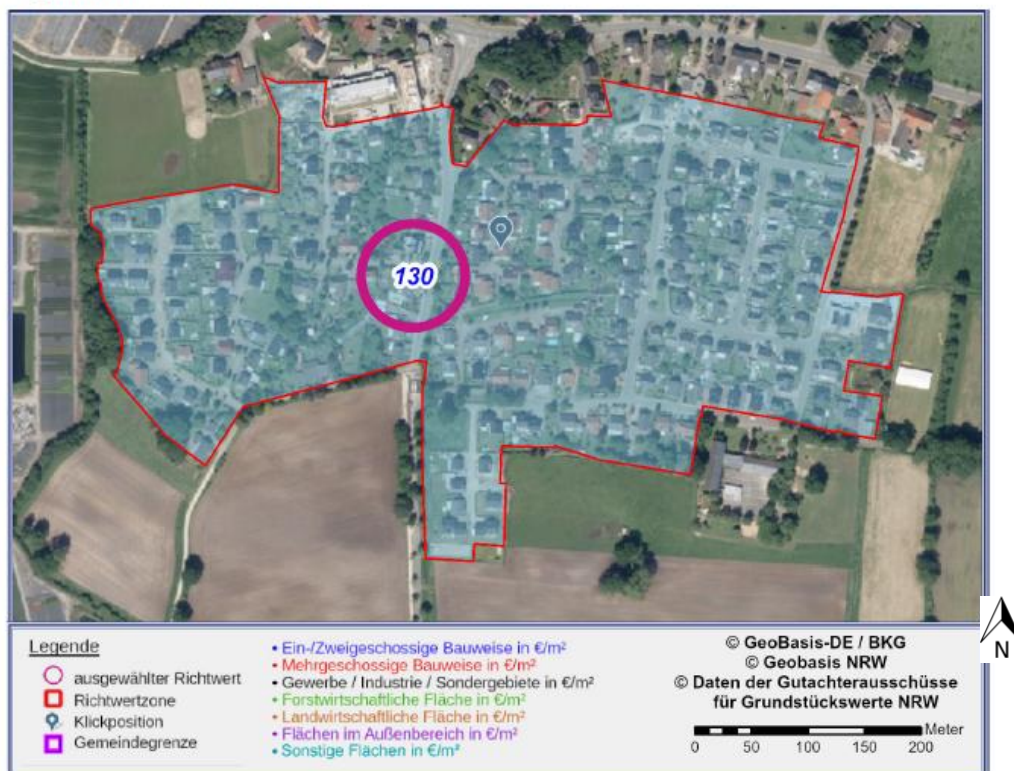


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
Tel.: 02551/69-1900

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

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

Die gewählte Adresse ist: Narzissenstr. 16.



Die Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026 wurde zum Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht. Eine telefonische Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt ergab, dass sich der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 nicht verändert hat.

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2025/01.01.2026 = 130 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hörstel
Postleitzahl	48477
Gemarkungsname	Riesenbeck
Ortsteil	Birgte
Bodenrichtwertnummer	5004
Bodenrichtwert	130 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Tiefe	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-geschossig
Tiefe	ca. 26 m

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke eines allgemeinen Wohngebietes mit Gebäuden in offener I-geschossiger Bauweise, auf Grundstücken mit einer Tiefe von max. 30 m. Das zu bewertende Grundstück weist eine Tiefe von ca. 26 m auf, das Einfamilienhaus wurde in offener I-geschossigen Bauweise erstellt.

Der Bodenrichtwert ist zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Berechnung des Bodenwertes

Abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag
Grundstücksfläche

130 €/m²
x 645 m²

Bodenwert

83.850,00 €
rd. 84.000,00 €

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 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.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

- 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 2025 u. a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an:
- **Außenanlagen: 7 % vom Zeitwert des Gebäudes (inkl. Hausanschlüsse)**
 - **Falls keine tatsächlichen Wertansätze vorliegen, pauschaler Wertansatz für**

Gartengerätehaus:	1.000 €
Carport:	2.500 €

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

7.3.2. Sachwertberechnung

7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	205,27 m ²
Wertrelevantes Baujahr	1999
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut Typ 1.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)	Typ 1.01: 835 €/m ² BGF ⁹ Typ 1.21: 1.005 €/m ² BGF

Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes bei Teilkeller

Grundfläche:
BGF KG: 44,13 m², BGF EG: 80,57 m², BGF DG: 80,57 m²,
nicht unterkellert (80,57 m² - 44,13 m²) = 36,44 m²

⁹ siehe 7.3.2.1.1. Nebenrechnung „NHK 2010“

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

Typ 1.01: KG, EG, ausgebauter DG = 3 Ebenen
unterkellertes Bereich = 44,13 m² x 3 Ebenen = 132,39 m²

Typ 1.21: EG, nicht unterkellert, ausgebauter DG = 2 Ebenen
Nicht unterkellertes Bereich = 36,44 m² x 2 Ebenen = $\frac{72,88 \text{ m}^2}{205,27 \text{ m}^2}$

BGF = 205,27 m² (100 %)
davon unterkellertes Bereich: 132,39 m² (64,50 %)
nicht unterkellertes Bereich: 72,88 m² (35,50 %)

Ergebnis:

Typ 1.01 gewichteter Kostenkennwert: 835 €/m² x 64,50 % = 538,58 €/m²

Typ 1.21 gewichteter Kostenkennwert: 1.005 €/m² x 35,50 % = 356,78 €/m²

Kostenkennwert **895,36 €/m², rd. 895,00 €/m²**

Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %) 895,00 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag 12.01.2026

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100) 190,6

Regionalfaktor 1,0

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungstichtag 895,00 €/m² * 190,6/100 * 1,0 = rd. 1.706,00 €/m² BGF

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) BGF * Normalherstellungskosten 205,27 m² BGF * 1.706,00 €/m² BGF = 350.191,00 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Restnutzungsdauer 53 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (350.191,00 € * 0,66) * 0,66
(Alterswertminderung 34 %
linear = - 119.065,00 €)

vorläufiger Sachwertanteil, Einfamilienhaus **231.126,00 €**

7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehendes Einfamilienhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Typ 1.01	655	725	835	1.005	1.260
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 1.01: 23 % * 100 % * 835 €/m ²	192 €/m ²	231 €/m ²
	Typ 1.21: 23 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Dach	Typ 1.01: 15 % * 100 % * 835 €/m ²	125 €/m ²	151 €/m ²
	Typ 1.21: 15 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Fenster und Außen- türen	Typ 1.01: 11 % * 100 % * 835 €/m ²	92 €/m ²	111 €/m ²
	Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Innenwände und -türen	Typ 1.01: 11 % * 100 % * 835 €/m ²	92 €/m ²	111 €/m ²
	Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Deckenkonstruktion u. Treppen	Typ 1.01: 11 % * 100 % * 835 €/m ²	92 €/m ²	111 €/m ²
	Typ 1.21: 11 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Fußböden	Typ 1.01: 5 % * 100 % * 835 €/m ²	42 €/m ²	50 €/m ²
	Typ 1.21: 5 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Sanitäreinrichtungen	Typ 1.01: 9 % * 100 % * 835 €/m ²	75 €/m ²	90 €/m ²
	Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Heizung	Typ 1.01: 9 % * 100 % * 835 €/m ²	75 €/m ²	90 €/m ²
	Typ 1.21: 9 % * 100 % * 1.005 €/m ²		
Sonstige technische Ausstattung	Typ 1.01: 6 % * 100 % * 835 €/m ²	50 €/m ²	60 €/m ²
	Typ 1.21: 6 % * 100 % * 1.005 €/m ²		

Summe	835 €/m²	
	Summe	1.005 €/m²

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungsstichtag: 12.01.2026

7.3.2.2. vorläufiger Sachwertanteil - Garage

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	38,93 m ²	
Wertrelevantes Baujahr	1999	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Garagen, Typ 14.1, Standardstufe 4	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 12 %)	485,00 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	12.01.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	190,6	
Regionalfaktor	1,0	
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 12 %) am Wertermittlungsstichtag	485,00 €/m ² * 190,6/100 * 1,0 = rd. 924,00 €/m ² BGF	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)		
BGF * Normalherstellungskosten	38,93 m ² BGF * 924,00 €/m ² BGF =	35.971,00 €
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre ¹⁰	
Restnutzungsdauer	33 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung 45 % linear = - 16.187,00 €)	(35.971,00 € * 0,55)	* 0,55
vorläufiger Sachwertanteil, Garage		19.784,00 €

¹⁰ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

7.3.2.3. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus	231.126,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Garage	19.784,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Carport	1.000,00 € ¹¹	
vorläufiger Sachwertanteil - Holzgartenhaus	2.000,00 € ¹²	
vorläufiger Sachwertanteil - Gebäude, gesamt		253.910,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %		17.774,00 €
Bodenwert		<u>84.000,00 €</u>
		355.684,00 €
vorläufiger Sachwert		rd. 356.000,00 €

7.3.2.4. 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 2025 für den Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

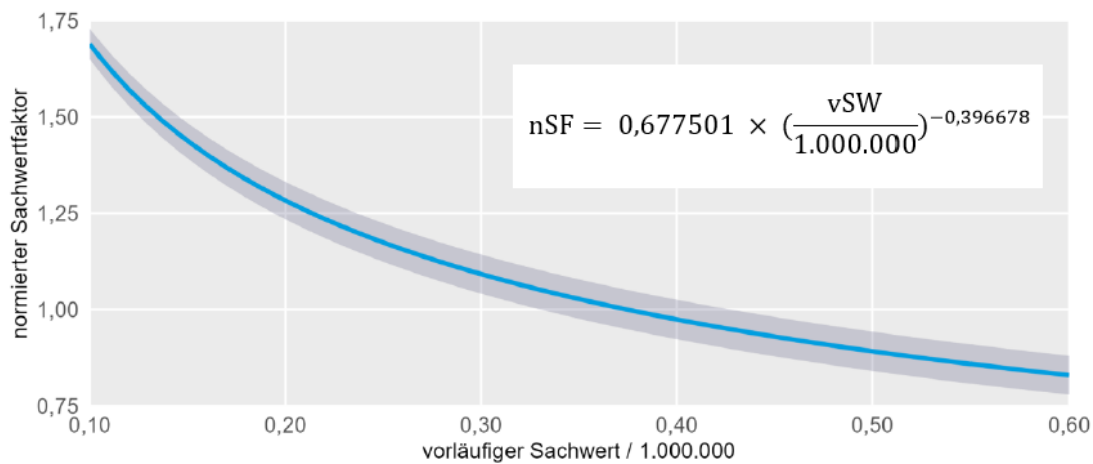
„Die Sachwertfaktoren der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser wurden gemeinsam in einer multiplen linearen Regressionsanalyse ermittelt. Die Grundlage bilden Kaufverträge aus dem Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2024. Der Einfluss der konjunkturellen Entwicklung in diesem Zeitraum wurde im Rahmen der Regressionsanalyse auf das Wertenniveau des Jahres 2024 bereinigt. (...)

Der für ein individuelles Bewertungsobjekt zutreffende Sachwertfaktor ergibt sich aus der Anwendung der nachfolgenden Funktion für den normierten Sachwertfaktor (nSF) mit anschließender Anwendung der in angebenen Umrechnungskoeffizienten.“

¹¹ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt, veröffentlicht für Carports einen pauschalen Wert in Höhe von 2.500,00 €. Aufgrund der einfachen Qualität hält der Sachverständige einen geringeren pauschalen Wert in Höhe von 1.000,00 € für angemessen.

¹² Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt, veröffentlicht für Gartenhäuser einen pauschalen Wert in Höhe von 1.000,00 €. Aufgrund der besseren Qualität und Ausstattung hält der Sachverständige einen höheren pauschalen Wert in Höhe von 2.000,00 € für angemessen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungsstichtag: 12.01.2026



Merkmal	Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)	
		UK	Konfidenzintervall (95 %)
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	[1,00 – 1,00]
	Zweifamilienhaus	0,94	[0,91 – 0,97]
Restnutzungsdauer	25 bis unter 35 Jahre	0,89	[0,86 – 0,91]
	35 bis unter 55 Jahre	0,93	[0,91 – 0,95]
	55 Jahre und mehr	1,00	[1,00 – 1,00]
Gebietsgliederung	Altenberge	1,21	[1,16 – 1,27]
	Emsdetten	1,09	[1,05 – 1,13]
	Greven	1,20	[1,17 – 1,24]
	Hopsten	0,83	[0,76 – 0,89]
	Hörstel	0,92	[0,88 – 0,96]
	Horstmar	1,03	[0,96 – 1,09]
	Ibbenbüren	1,00	[0,97 – 1,03]
	Ladbergen	1,07	[1,00 – 1,14]
	Laer	1,09	[1,02 – 1,15]
	Lengerich	1,04	[0,99 – 1,09]
	Lienen	1,02	[0,95 – 1,10]
	Lotte	1,09	[1,04 – 1,13]
	Metelen	0,92	[0,85 – 0,99]
	Mettingen	1,00	[0,94 – 1,06]
	Neuenkirchen	0,98	[0,93 – 1,03]
	Nordwalde	1,12	[1,07 – 1,18]
	Ochtrup	0,98	[0,93 – 1,03]
	Recke	0,89	[0,83 – 0,96]
	Saerbeck	1,06	[1,00 – 1,12]
	Steinfurt	1,07	[1,03 – 1,10]
Tecklenburg	0,99	[0,93 – 1,05]	
Westerkappeln	1,04	[0,99 – 1,09]	
Wettringen	1,03	[0,96 – 1,11]	

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungsstichtag: 12.01.2026

vorläufiger Sachwert: 356.000,00 €

Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,677501 * (356.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,396678} = 1,02$$

Merkmal	Normobjekt	UK _{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Restnutzungsdauer	55 Jahre und mehr	1,00	35 – unter 55 Jahre	0,93
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Hörstel	0,92

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 1,02 x 1,00 x 0,93 x 0,92 = 0,87

vorläufiger Sachwert	356.000,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x 0,87
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	309.720,00 € <u>rd. 310.000,00 €</u>

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert	310.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
- keine	
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
keine	0,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Sachwert	<u>310.000,00 €</u>

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 Reihenmittelhauses	310.000,00 €
Wohnfläche gesamt:	106 m ²

Berechnung: $310.000,00 \text{ €} : 106 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2.925,00 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) **rd. 2.925,00 €/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 Wertermittlungstichtag 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 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.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

7.4.2. Vergleichswertberechnung

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt werden Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt veröffentlicht:

„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

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

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
2024	1,25

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt Regression	UK _{Reg}	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Alter	41 – 60 Jahre	1,00	27 Jahre	1,17
Wohnfläche	151 - 200 m ²	1,00	106 m ²	1,26
Grundstücksfläche	601 - 800 m ²	1,00	645 m ²	1,00
Bodenrichtwert	126 - 150 €/m ²	1,00	130 €/m ²	1,00
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Hörstel	0,95
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig	1,00	regelmäßig	1,00
Index	2020	1,00	2024	1,25

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.

$$\text{Hier: } 1.500 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,17 \times 1,26 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00} = \text{rd. } 2.626 \text{ €/m}^2$$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor **rd. 2.626 €/m²**

$$\text{Grundstückswert} = \text{Wohnfläche} \times \text{Vergleichsfaktor} \quad : \quad 106 \text{ m}^2 \times 2.626 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 278.356,00 \text{ €}$$

**vorläufiger Vergleichswert,
entspricht dem marktangepassten
vorläufigen Vergleichswert** **rd. 278.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	278.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
Garage, pauschal	15.000,00 €
Carport, pauschal	1.000,00 €
Holzgartenhaus, pauschal	2.000,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Vergleichswert	296.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
84.000,00	310.000,00	296.000,00

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. 5 %.

Der Verkehrs- / Marktwert des mit einem Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus bebauten Grundstücks „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel

Grundbuch von Riesenbeck Blatt 1928
 Gemarkung Riesenbeck
 Flur 17 Flurstück 782

wird zum Wertermittlungstichtag 12.01.2026

mit

310.000,00 €

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 2.925,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Boden.)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Holzgartenhaus „Narzissenstraße 16“ in 48477 Hörstel, Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

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, 23.02.2026



Dipl.-Ing. Peter Roos

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos



teilunterkellertes 1- Fam.-
Haus, mit Garage, Carport und
Holzgartenhaus, Narzissenstr.
16, Hörstel, Straßenansicht,
Südwesten



Straßenansicht, Nordwesten



Gartenansicht, Osten



Holzgartenhaus



Teichanlage



Unebenes Plaster der Terrasse



Ortsgang ist
renovierungsbedürftig
(Malerarbeiten)