



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Geräteraum | Wilderkamp 22 | 48565 Steinfurt



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens.

Das Originalgutachten ist ein Ausdruck dieses Datensatzes und unterscheidet sich nur durch das Deckblatt. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02551/ 66-176 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Steinfurt einsehen. Es wird für die vorliegende elektronische Form sowie für etwaige Ausdrücke keinerlei Haftung übernommen, da für diese Art der Darstellung eine absolut authentische Übereinstimmung mit dem Originalgutachten nicht gewährleistet werden kann.

Eine Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für die mit einem
Einfamilienhaus nebst Geräteraum
bebauten Grundstück in
48565 Steinfurt, Wilderkamp 22



Der Verkehrswert des
bebauten Grundstücks
(Flurstück 633 und Flurstück 632) sowie
des unbebauten Grundstücks
(Flurstück 701) wurde zum
Wertermittlungsstichtag
13.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
ermittelt mit rd.

560.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 67 Seiten.

PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Geräteraum (für die Flurstücke 632 und 633 liegt eine Vereinigungsbaulast vor) Grundstück (Flurstück 701), nicht bebaut
Baujahr: gem. Bauakte	2004
Modernisierungen: ausgeführt in den vergangenen 15 Jahren	2022: Modernisierung der vorhandenen technischen Ausstattung (Steuerung der Fußbodenheizung sowie der elektr. Rollläden)
Wohnfläche ¹ :	rd. 309 m ² Hinweis: In der Bauakte der Stadt Steinfurt befindet sich keine Wohnflächenberechnung. Vom Unterzeichner wurde eine Berechnung auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes angefertigt. Das Ergebnis dient ausschließlich für diese Verkehrswertermittlung. Der Raum „Arbeiten/Spielen“ im Dachgeschoss ist ein Durchgangsraum vom Flur zu den beiden Kinderzimmern. Es wird eine wohnwertabhängige Minderung von 30 % für diese Fläche vorgenommen. Der gartenseitige Anbau ist ein unbeheizter, nach allen Seiten umschlossener Raum. Es wird eine wohnwertabhängige Minderung von rd. 50 % für diesen Raum vorgenommen.
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	Das Wohnhaus wird am Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin nebst Familienangehörigen bewohnt.
Zustandsbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Übliche, dem Alter entsprechende, tlw. über dem Maße Gebrauchsspuren und Abnutzungen waren vorhanden und werden über die Alterswertminderung berücksichtigt. Teilweise besteht ein Instandhaltungsstau, sodass weitere Mängel und Schäden sowie unfachmännisch ausgeführte Handwerksarbeiten bei den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen zusätzlich in Abzug gebracht werden. Die Außenanlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag in einem vernachlässigten Zustand.
Wertermittlungsstichtag:	13.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Angaben zum Grundstück:	Grundbuch von Burgsteinfurt, Blatt 1046 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 633, Größe 777 m ² lfd. Nr. 4, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 632, Größe 30 m ² lfd. Nr. 5, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 701, Größe 30 m ²

¹ gem. Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie

1 = Wohnhaus

2 = Anbau

3 = Geräteraum

4 = Gartenhaus

5 = Pool

6 = Outdoor-Küche

fiktiver Rückbau



RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
Erbbaurecht	Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)
PfandBG	Pfandbriefgesetz
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)
KWG	Gesetz über das Kreditwesen
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
EnEV	Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
BewG	Bewertungsgesetz
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz
ErbStR	Erbschaftsteuer-Richtlinien

VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR / MARKTDATEN

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentaren und Handbuch, 7. Auflage 2014
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, Instandsetzung-Sanierungs-Modernisierung-Umnutzung; 23. Auflage 2018
- [8] Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll - Hausmann - Rolf, 5. Auflage 2015
- [9] Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy - Möckel - Troff - -Bischoff, Mediengruppe Oberfranken
- [10] Grundstücksmarktbericht 2024, GAA-Kreis Steinfurt

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
Nfl	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OKFFB	Oberkante Fertigfußboden
OT	Ortstermin
RND	Restnutzungsdauer
Stb.	Stahlbeton
SW	Sachwertverfahren
VW	Verkehrswert
VWv	Vergleichswertverfahren
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
Wfl	Wohnfläche
»...«	Texte zwischen eckigen Klammern sind 1:1 übernommen

INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	9
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag.....	9
1.2	Hinweise	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage.....	11
2.2	schließung, Baugrund etc.	11
2.3	Privatrechtliche Situation	12
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Gebäude „Einfamilienhaus“	14
3.2	Nebengebäude „Geräteraum“	30
3.3	Nebengebäude „Gartenhaus“	32
3.4	Aussenanlagen	33
3.5	Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjekts	33
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	34
4.1	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück A „Flurstücke 633 und 632“	36
4.2	Sachwertermittlung für das Teilgrundstück A „Flurstücke 832 und 833“	38
4.3	Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück A „Flurstücke 633 und 632“	46
4.4	Verkehrswertableitung des Teilgrundstücks aus den Verfahrensergebnissen	50
4.5	Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück B „Flurstück 701“	52
4.6	Verkehrswert.....	53
5	Urheberschutz und Haftung.....	54
6	Verzeichnis der Anlagen	54

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48565 Steinfurt , Wilderkamp 22
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Burgsteinfurt, Blatt 1046 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 633, Größe 777 m ² lfd. Nr. 4, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 632, Größe 30 m ² lfd. Nr. 5, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 701, Größe 30 m ²

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER

Auftraggeber:	Amtsgericht Steinfurt Gerichtstraße 2 48565 Steinfurt
Aktenzeichen des Auftraggebers:	009 K 003/24

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 03.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks festgestellt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag:	13.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt nebst Außenanlagen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin nebst Lebensgefährten und Familienmitgliedern der Sachverständige nebst Mitarbeitern
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <input type="checkbox"/> Grundbuchauszug vom 06.03.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <input type="checkbox"/> Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 13.06.2024 <input type="checkbox"/> Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Steinfurt <input type="checkbox"/> Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Steinfurt (14.06.2024) <input type="checkbox"/> Angaben zur planungsrechtlichen Situation <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 13.06.2024 <input type="checkbox"/> Auszüge aus der Bauakte der Stadt Steinfurt

Gutachtenerstellung
unter Mitwirkung von:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA

Von der Eigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Messprotokoll des Bezirksschornsteinfegermeisters

Durch die Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnung der BGF und Aufstellung einer Wohnflächenberechnung nach örtlichem Aufmaß
- Protokollierung während des Ortstermins
- Entwurf der Grund-/Bodenbeschreibung und Gebäudebeschreibung. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und wo erforderlich ergänzt.

1.2 HINWEISE

Unterspannbahn beschädigt:

Die auf dem Spitzboden sichtbare Unterspannbahn (siehe Fotos B20 und B21) ist zumindest im sichtbaren Bereich spröde bzw. porös und kann somit die Ableitung von Kondenswasser, das sich auf der Innenseite der Dachziegel bilden kann, möglicherweise nicht mehr vollumfänglich übernehmen. Nach Rücksprache mit einem Zimmermann sollte eine ausreichende Be- und Entlüftung mittels Einbau von Lüfterziegeln erfolgen, so dass das Kondensat möglichst schnell abtrocknet und eine dauerhafte Feuchtigkeit im Bereich der Dachlatten und -sparren nicht entsteht. Zusätzlich wäre auf dem Spitzboden ein Luftentfeuchter sinnvoll, so dass im Bedarfsfall die relative Luftfeuchtigkeit auf ein normales Maß gesenkt wird. Diese Maßnahme ist häufig in den Übergangsmonaten (hohe und schnelle Temperaturschwankungen) sinnvoll. Im Ergebnis soll ein Kondensat möglichst nicht entstehen bzw. zeitnah abtrocknen. Bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wird nachfolgend eine pauschale Wertminderung berücksichtigt.

Geräteraum:

Gem. Bauakte wurde eine Garage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet. Aus nachfolgenden Gründen ist das Nebengebäude nicht als Garage nutzbar und wird daher als Geräteraum berücksichtigt und bezeichnet: a) kein ebenerdiger Zugang, b) Torbreite nicht ausreichend und c) Versatz im Boden innerhalb des Gebäudes.

Pool | Outdoor-Küche:

Lt. Angabe der Teilnehmer im Ortstermin wurde im Jahr 2022 ein Pool und eine Outdoor-Küche im Garten errichtet und nicht fertiggestellt. Die für den Rückbau erforderlichen Aufwendungen werden unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen Werte durch Veräußerungen bei den boG's in Abzug gebracht.

Anbau:
bisher nicht genehmigt

Gartenseitig wurde ein Anbau mit Verbindung zum Wohnzimmer errichtet. Es erfolgt eine Berücksichtigung des Anbaus im Sachwertverfahren als besonderes Bauteil. Im Vergleichswertverfahren erfolgt eine Berücksichtigung in der Wohnfläche (wohnwertabhängig, siehe „Prolog“, Seite 3, Abschnitt Wohnfläche).

Solarthermie-Paneele:

Auf dem Satteldach sind zwei Solarthermie-Paneele installiert. Über den Ansatz bei den NHKs (siehe Sachwertberechnung Standardstufe Heizung) ist die Installation hinreichend berücksichtigt.

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl Stand: 31.12.2023 Quelle: https://www.steinfurt.de/city_info/display/dokument/show.cfm?region_id=125&id=402383	Stadt Steinfurt: 36.228 Ortsteil Burgsteinfurt: 16.231 Ortsteil Borghorst: 19.997
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 140 km entfernt) Autobahnanschlussstelle: A 1 – Münster-Nord (ca. 27 km entfernt) A 31 – Gronau/Ochtrup (ca. 18 km entfernt) Bundesstraßen: 54 (ca. 3 km entfernt) 70 (ca. 7 km entfernt) Bahnhof „Steinfurt-Burgsteinfurt“: ca. 1 km entfernt Flughafen: FMO (ca. 32 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Stadtmitte von Burgsteinfurt beträgt ca. 1,5 km. Die Stadtverwaltung Steinfurt befindet sich im Ortsteil Borghorst, in einer Entfernung von rd. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke sowie eine Bankfiliale befinden sich in unmittelbarer Nähe im Einkaufszentrum Baumgarten (rd. 1 km). Allgemeinmediziner sind im Stadtkern Burgsteinfurt vorhanden. Kindertagesstätte, Grundschule und weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) sind im Umkreis von ca. 2 km angeordnet. Die nächste Bushaltestelle zur Nutzung des öffentl. Nahverkehrs befindet sich an der Straße „Blocktor“ (Haltestelle „Kreuzstiege“) in ca. 350 m Entfernung (Linie 186 und R81).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung überwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt
Topografie:	eben

2.2 SCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	Anliegerstraße (Zone 30)
Straßenausbau:	Fahrbahn: Bitumen Gehwege: beidseitig vorhanden Parkbuchten: nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Telefonanschluss und Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses einseitige Grenzbebauung des Geräteraums
Einfriedung:	<u>süd-westliche Grundstücksgrenze</u> Hecke <u>nord-westliche Grundstücksgrenze</u> Mauerwerk, tlw. Anstrich weiß Abdeckung: Dachziegel <u>süd-östliche Grundstücksgrenze</u> Hecke <u>nord-östliche Grundstücksgrenze</u> Zaunelement
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen.

2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.03.2024 vor. Im Grundbuch von Burgsteinfurt, Blatt 1046 liegen folgende Eintragungen vor: <u>lfd. Nr. 1:</u> gelöscht <u>lfd. Nr. 2:</u> <i>»Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 3/24). Eingetragen am 06.03.2024.«</i>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. Auskunft des Kreis Steinfurt (enthalten in der Bauakte) liegen folgende Eintragungen vor (siehe Anlage J): <u>lfd. Nr. 1:</u> <i>»Die Grundstücke Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstücke 632 und 633 bilden baurechtliche eine Einheit. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Baulastenerklärung. Eingetragen am 01.07.1999«</i>
---------------------------------------	--

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Nr. 9a „Nelkenweg“ folgende Festsetzungen ² : WA ⁶ = allg. Wohngebiet ED = nur Einzel- und Doppelhäuser o = offene Bauweise II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl) 40°-48° = Dachneigung 10,00 m = max. Firsthöhe 3,00 m – 4,80 m = max. Traufhöhe Weitere Besonderheiten können beim zuständigen Bauplanungsamt der Stadt Steinfurt angefordert werden.

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität: <i>Wohnhaus und Geräteraum</i>	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.
---	--

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Lt. Bescheinigung der Stadt Steinfurt vom 13.06.2024 wird bescheinigt, dass: <i>»nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Steinfurt vom 24.09.2004 in der zurzeit gültigen Fassung ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeit geltenden Recht nicht zu entrichten ist.«</i>

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:	Das Wohnhaus wird am Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin nebst Familienangehörigen bewohnt.
--------------------	--

² Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 9a „Nelkenweg“ sind die Nutzungen mit einem Exponenten versehen (Bewertungsobjekt : WA⁶). Somit können weitere Bestimmungen innerhalb der textlichen Festsetzungen dem jeweiligen Geltungsbereich leicht verständlich zugeordnet werden.

3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen zum Wertermittlungsstichtag sind sowohl die Auskünfte aus der Bauakte, die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben der Teilnehmer im Ortstermin.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wie sie im Ortstermin zu erkennen waren. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf Grundlage der jeweils üblichen baujahrestypischen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) wurde unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Hinweis:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 GEBÄUDE „EINFAMILIENHAUS“

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss nicht unterkellert Wohnfläche: siehe Abschnitt „Prolog“, Seite 3
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	siehe „Prolog“, Seite 3
Modernisierung:	siehe „Prolog“, Seite 3
Außenansicht:	Strukturputz (sandfarben)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente: <i>gem. Bauakte</i>	Stb.-Streifenfundamente und Bodenplatte B25
Außenwände: <i>gem. Bauakte</i>	einschaliges Mauerwerk, 36,5 cm Poroton, 2 cm Wärmedämmputz
Innenwände:	Mauerwerk

Geschossdecken: <i>gem. Bauakte</i>	<u>Erdgeschoss:</u> Stahlbeton <u>Dachgeschoss:</u> Kehlbalkenlage
Treppen:	<u>Erdgeschosstreppe:</u> Stahlbeton <u>Treppe zum Spitzboden:</u> Bodeneinschubleiter
Haupteingang:	zweiteilige Holzrahmentür (weiß) mit Glasausschnitt (Milchglas) feststehendes Seitenteil mit Glasausschnitt (Milchglas) Oberlicht (Milchglas)
Nebeneingang:	Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststoff (weiß) mit Isolierverglasung Rollladen: Kunststoff (weiß)
-bänke:	<u>außen</u> nord-östlich und nord-westliche Fassade: Beton süd-östliche und süd-westliche Fassade: Naturstein <u>innen</u> Naturstein
Dachkonstruktion:	zwei Satteldächer (versetzt) Anbau: Flachdach
-eindeckung:	Tondachziegel Anbau: Dachschindeln (rot) Ortgang und Traufe: Kunststoffpaneele
-entwässerung:	Dachrinne und Fallrohr: Zink

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Kanalnetz
Elektroinstallation:	<u>innen:</u> baujahrestypische Ausstattung je Raum ein bis zwei Lichtauslässe, tlw. Einbaustrahler je Raum zahlreiche Steckdosen <u>außen:</u> Wandauslass (Haus- und Nebeneingangstür, Terrasse)
Heizung:	Gasheizung (Standort: Dachgeschoss Heizungsraum) gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (22.02.2024): »Wärmetauscher Hersteller Brötje, Typ TE 26, Herstell-Nr. 2107194, Errichtung 2004, Nennleistung 25,6 kW, Brennstoff Erdgas

Heizkörper:	<u>Erdgeschoss</u> Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer: Fußbodenheizung Wohn-/Essbereich: Konvektorschächte (Bodenkonvektor mit Rostabdeckung) Bad, Hauswirtschaftsraum/Vorratsraum: Flachheizkörper Anbau: nicht beheizt
	<u>Dachgeschoss:</u> Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage keine Angabe möglich, ob Warmwasserbereitung über Solarthermie erfolgt
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung dezentrale Lüftungsanlage im Anbau

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Anbau mit Flachdach (gartenseitig) (siehe Anlage I - Skizze Erdgeschoss mit grau hinterlegten Änderungen)<input type="checkbox"/> Dachaufbau<input type="checkbox"/> Dachterrasse (in Teilen bereits in der BGF berücksichtigt)
---------------------	--

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A1 Zustand des Dachüberstands



A2 dito Bild A1



A3 Zustand des Dachüberstands des Anbaus – Entwässerung fehlt (nicht fertiggestellt)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A4 fehlendes Leuchtmittel (Klein- und Kleinstreparaturen)



A5 Zustand der Dachflächenentwässerung



A6 dito Bild A5

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A7 Zustand der Abdichtung (Dachterrasse); fehlender Belag



A8 Zustand der Fassade (gartenseitig)



A9 dito Bild A8

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A10 Zustand der Fensterbank (straßenseitig) – Bewehrung sichtbar



A11 Zustand der Haustür – Anstrich erforderlich



A12 Belag (Tritt- und Setzstufe) fehlt

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss: (lichte Raumhöhe = ca. 2,68 m)	Wohn-/Esszimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Diele, Dusch-Bad, Flur, Hauswirtschaftsraum/Vorratsraum, Anbau (unbeheizt)
Dachgeschoss: (lichte Raumhöhe = ca. 2,58 m)	vier Schlafräume, Dusch-Bad, Heizungsraum, Flur, Arbeiten/Spielen und Dachterrasse

RAUMAUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

Oberbodenbeläge:	<p><u>Erdgeschoss:</u> überwiegend Naturstein Anbau: Fliesen (grau)</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Schlafräume und Flur: Parkett Heizungsraum und Bäder: Naturstein</p>
Wandbekleidungen:	<p><u>Erdgeschoss:</u> überwiegend Putz mit Anstrich Bad: raumhoch gefliest (Fliesen beige) Gäste- WC: gefliest</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> überwiegend Putz mit Anstrich Bäder: raumhoch gefliest (Fliesen beige)</p>
Deckenverkleidung:	<p><u>Erdgeschoss:</u> überwiegend Putz mit Anstrich</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> überwiegend Putz mit Anstrich</p>
Innentüren:	<u>Erd- und Dachgeschoss:</u> Holztüren (Weißlack mit Fräsung) und -zargen
sanitäre Installation:	<p><u>Erdgeschoss:</u> Dusch-Bad (weiße Sanitärobjekte): Waschbecken, Wanne, Dusche-ebenerdig, WC (wandhängend) mit Einbauspülkasten, Urinal</p> <p>Gäste-WC (weiße Sanitärobjekte): Waschbecken, WC (wandhängend) mit Einbauspülkasten</p> <p>Hauswirtschaftsraum/Vorratsraum: Waschmaschinenanschluss mit Sockel</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Dusch-Bad straßenseitig (weiße Sanitärobjekte): Waschbecken, Dusche, WC (wandhängend) mit Einbauspülkasten Waschmaschineanschluss</p> <p>Dusch-Bad (Zugang zu den Zimmern „Kind I“ und „Arbeiten/Spielen“): nicht fertiggestellt (ausschließlich Duschtasse vorhanden)</p>
besondere Einrichtungen:	keine Wesentliche erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B1 Fugenbild



B2 Abplatzungen im Randbereich des Natursteins



B3 Rückbau der Trockenbauwände im EG

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B4 Zustand einer Wand im EG



B5 tlw. fehlende Sockelfliesen im Anbau (EG); tlw. nicht fachmännisch angebracht



B6 fehlendes Rollgitter über Konvektor-Schacht im EG

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B7 fehlende Fensterbank im Anbau



B8 Zustand der Bodenbeläge im DG – partiell beschädigt



B9 Zustand der Bodenbeläge im DG – partiell verfleckt

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B10 Sockelleisten fehlen überwiegend im DG bzw. sind nicht fachmännisch angebracht



B11 Übergangsschienen fehlen partiell



B12 Bohrlöcher in Fliesen in beiden Bädern im DG

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B13 lose Sockelfliesen im Duschbereich (Bad im DG mit Zugang zu den Zimmern „Kind I“ und „Arbeiten/Spielen“)



B14 fehlende Duschtrennung (Bad im DG mit Zugang zu den Zimmern „Kind I“ und „Arbeiten/Spielen“)



B15 fehlendes WC und Waschbecken (Bad im DG mit Zugang zu den Zimmern „Kind I“ und „Arbeiten/Spielen“)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B16 Zustand der dauerelastischen Fugen (Bäder im DG)



B17 Schiebetür außer Funktion – Reparatur oder ggf. Austausch



B18 Feuchtigkeitsschäden im Heizungsraum (DG)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B19 Zustand des Dachflächenfensters



B20 Zustand der Unterspannbahn im Spitzboden (Dachstuhl),
siehe Abschnitt 1.2, „Hinweise“



B21 Dachflächenfenster im Spitzboden beschädigt

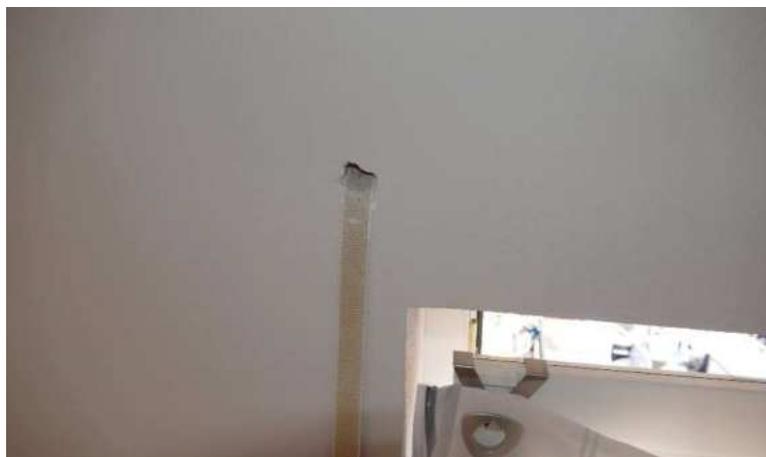
BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH.WERTMINDERUNGEN „KLEIN- & KLEINSTREPARATUREN“³



B22 fehlender Fenstergriff



B23 fehlende Abdeckung Steckdose



B24 fehlende Abdeckung Rollladenband

³ Exemplarisch für eine Vielzahl an Klein- und Kleinstreparaturen sowohl außen als auch innen erfolgt ein pauschaler Wertabschlag bei den boGs.

3.2 NEBENGEBÄUDE „GERÄTERAUM“

Gebäudeart:	Abstellraum für Gartengeräte nicht als Garage nutzbar (siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“) eingeschossig, nicht unterkellert Grundwasserschacht ohne Pumpe unterhalb des Geräteraums
Baujahr:	2004
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	Strukturputz (sandfarben)
Zugang:	<u>straßenseitig</u> Tür (Metall, weiß) Drehtor, zwei Torflügel (Metall, weiß) <u>gartenseitig</u> Tür (Metall weiß)
Dachkonstruktion:	Flachdach
-eindeckung:	keine Angabe möglich
Wände:	Putz
Bodenbelag:	Fliesen
Heizkörper:	Flachheizkörper
techn. Ausstattung:	zahlreiche Steckdosen Dreiphasen-Wechselstromanschlüsse (Kraftstrom)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GERÄTERAUM“



C1 | Zustand des gartenseitigen Zugangs

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GERÄTERAUM“



C2 fehlende Tür und Zarge (Durchgang)



C3 Feuchtigkeit im Wand- und Deckenbereich



C4 fehlender Firstziegel und fehlende Entwässerung (Rinne und Fallrohr); weitere Entwässerung unbekannt

3.3 NEBENGEBÄUDE „GARTENHAUS“

Gebäudeart:	Abstellraum für Gartengeräte eingeschossig, nicht unterkellert
Baujahr: <i>lt. Angabe des Eigentümers</i>	2022
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion mit Sandwichelementen
Zugang:	einflügelige Kunststofftür (weiß)
Decken- und Wandelemente:	Sandwichelemente
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Bodenbelag:	Beton

3.4 AUSSENANLAGEN

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegbefestigungen:	Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Gartenanlagen und Anpflanzungen:	<u>Vorgarten:</u> keine Anpflanzungen <u>Gartenbereich (rückwärtig):</u> Rasenfläche keine Anpflanzungen

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „AUSSENANLAGEN“



D1 | Rückbau des Pools und ggf. Veräußerung einzelner Bauteile



D2 | Rückbau der Outdoor-Küche

3.5 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Zustandsbeschreibung: | siehe Prolog, Seite 3



4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus nebst Geräteraum bebauten Grundstücke in 48565 Steinfurt , Wilderkamp 22 zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 ermittelt.

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Burgsteinfurt, Blatt 1046
 -Bestandsverzeichnis-
 lfd. Nr. 3, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 633, Größe 777 m²
 lfd. Nr. 4, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 632, Größe 30 m²
 lfd. Nr. 5, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 701, Größe 30 m²

Teilgrundstücke:

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (Flurstücke 633 & 632) (Vereinigungsbaulast)	Einfamilienhaus mit Geräteraum	807 m ²
B (Flurstück 701)	unbebaut (Garten)	30 m ²
Summe Fläche		837 m ²

Verkehrswertermittlung:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2, ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere: besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Verfahrenswahl mit Begründung:

Sachwertverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist als Sachwertobjekt anzusehen. Die benötigten Daten wie Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) für diese Objektarten standen in hinreichend guter Qualität zur Verfügung. Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangige Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angewendet.

Vergleichswertverfahren:

Darüber hinaus wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aufgrund einer ausreichend vorliegenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen mittels des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Geeignete Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale bzw. erforderliche Indexreihen zur Anpassung der Wertverhältnisse liegen ebenfalls vor.

4.1 BODENWERTERMITTLUNG FÜR DAS TEILGRUNDSTÜCK A „FLURSTÜCKE 633 UND 632“

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	175,00 €/m ²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= 40 m
	Grundstücksfläche	= 400 bis 900 m ²
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 13.08.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= II
	Grundstückstiefe	= rd. 40 m
	Grundstücksfläche	= 807 m ²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)		=	175,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2024	13.08.2024	x 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	175,00 €/m ²	
Lage		Ausrichtung Garten (Süd-Westen)	x 1,10	
Fläche (m ²)	400 bis 900	807	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Tiefe	40	40	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	192,50 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	192,50 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	192,50 €/m ²	
Fläche			807 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	155.347,50 € rd. 155.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 insgesamt rd. 155.000,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

E01

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen: Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord). Aufgrund der vorteilhaften Ausrichtung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung Süd-Westen erfolgt ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert von 10%.

4.2 SACHWERTERMITTLUNG FÜR DAS TEILGRUNDSTÜCK A „FLURSTÜCKE 832 UND 833“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

SACHWERTBERECHNUNG

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Geräteraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.073,00 €/m ² BGF	574,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
<input type="checkbox"/> Brutto-Grundfläche (BGF)	x	407,00 m ²	30,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	24.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	461.211,00 €	17.220,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.08.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	836.175,54 €	31.219,86 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	836.175,54 €	31.219,86 €
Alterswertminderung			
<input type="checkbox"/> Modell		linear	linear
<input type="checkbox"/> Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
<input type="checkbox"/> Restnutzungsdauer (RND)		60 Jahre	40 Jahre
<input type="checkbox"/> prozentual		25,00 %	33,33 %
<input type="checkbox"/> Faktor	x	0,75	0,6667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	627.131,65 €	20.814,28 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		647.945,93 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Gartenhaus)	+	45.356,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	693.302,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	155.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	848.302,15 €
Sachwertfaktor	x	0,72
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	610.777,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	70.000,00 €
Sachwert	=	540.777,55 €
	rd.	541.000,00 €

ERLÄUTERUNG ZUR SACHWERTBERECHNUNG

BERECHNUNGSBASIS

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B. Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			0,7	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,8	0,2	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,6	0,4	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,6	0,2	0,2
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,6	0,4	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	70,4 %	27,8 %	1,8 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen



Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	70,4	707,52
4	1.215,00	27,8	337,77
5	1.515,00	1,8	27,27
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,3			= 1.072,56



Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.072,56 €/m² BGF
 rd. 1.073,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Geräteraum
 Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,7	0,3
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	70,0 %	30,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Geräteraum

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	70,0	339,50
5	780,00	30,0	234,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 573,50
gewogener Standard = 4,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 573,50 €/m² BGF
 rd. 574,00 €/m² BGF

ZUSCHLAG FÜR NICHT ERFASSTE WERTHALTIGE EINZELNE BAUTEILE

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
<input type="checkbox"/> Dachaufbau südl. Dachseite	11.500,00 €
<input type="checkbox"/> Anbau	8.000,00 €
<input type="checkbox"/> Dachterrasse (Belag & Geländer)	5.000,00 €
Summe	24.500,00 €

BAUPREISINDEX

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

BAUKOSTENREGIONALFAKTOR

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor 1,0 angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

BAUNEKENKOSTEN

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

AUßENANLAGEN

Gem. der Angabe im GMB 2024 werden Außenanlagen inkl. der Hausanschlüsse pauschal mit 7% des Gebäudewerts in Ansatz gebracht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (647.945,93 €)	45.356,22 €
Summe	45.356,22 €

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Einfamilienhaus:

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer wird als Modellgröße behandelt und für das Einfamilienhaus auf pauschal 80 Jahre festgelegt.

Garage:

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard (= 60 Jahre).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.



SACHWERTFAKTOR

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (GMB 2024) berechnet. Die Berechnung des normierten Sachwertfaktors (nSf) unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes erfolgt mittels der Funktion:

$$0,634858 \times (\text{vorläufiger SW}/1.000.000)^{-0,41850}$$

Folgende objektartspezifische Umrechnungskoeffizienten (siehe GMB Steinfurt (2024, S. 74) sind in Ansatz zu bringen:

Einfamilienhaus	x 1,00
Baujahr ab 1991	x 1,00
Index 2023	x 1,00
Gebietsgliederung (Steinfurt)	x 1,06
Produkt der Umrechnungskoeffizienten	1,06

Berechnung des normierten Sachwertfaktors (nSf):

$$\text{nSf} = 0,634858 \times (848.302,15 \text{ €}/1.000.000)^{-0,41850} = 0,68010847 = \text{rd. } 0,68$$

$$\text{objektspezifischen, angepassten Sachwertfaktors} = \text{rd. } 0,68 \times 1,06 = 0,7208 = \text{rd. } 0,72 \text{ (nSf)}$$

MARKTÜBLICHE ZU- ODER ABSCHLÄGE

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Es werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Wertbeeinflussung insg. ⁴
BAUSCHÄDEN BAUMÄNGEL WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN	
boG außen „Wohnhaus“	
<input type="checkbox"/> beschädigte Dachüberstände - neu verkleiden	
<input type="checkbox"/> fehlende Firstziegel einsetzen	
<input type="checkbox"/> Fallrohre mit Rinnen verbinden bzw. Rinne & Fallrohr anbringen (Anbau)	
<input type="checkbox"/> Anstrich Fassade gartenseitig inkl. Ausbesserungen und Austausch Fensterbank	
<input type="checkbox"/> Anstrich Haustür	
<input type="checkbox"/> Austrittfliese (Tritt- und Setzstufe) der Fenstertür „Anbau“ einsetzen	
<input type="checkbox"/> Bodenbelag der Dachterrasse einbauen inkl. Abdichtungen	

⁴ Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um einen pauschalen, kumulierten Wertansatz und nicht um eine Kostenschätzung zur Herstellung des modernisierten Zustands handelt. Im Ergebnis Kosten ≠ Wertansatz

boG innen „Wohnhaus - EG“

- Minderwert: Fliesen tlw. unfachmännisch verlegt, Abplatzungen im Randbereich
- fehlende Sockelleisten montieren (Anbau)
- Rückbau Trockenbauwände im Wohnzimmer inkl. Entsorgung; Malerarbeiten
- Rollgitter über Konvektorschacht einsetzen
- fehlende Fensterbank (Anbau) einbauen
- Wartungsfugen ausbauen und neu einbringen

boG innen „Wohnhaus - DG“

- fehlende Sockelleisten montieren; tlw. Sockelfliesen befestigen, partieller Austausch des Bodenbelags (Parkett verfleckt bzw. verkratzt), Übergangsschienen einsetzen
- Feuchtigkeitsschäden in Wandbekleidung (Heizungsraum) beseitigen
- Schiebetür instandsetzen
- Waschbecken und WC sowie Duschtrennung installieren
- Minderwert: Bohrlöcher in Wandfliesen
- Wartungsfugen ausbauen und neu einbringen
- Austausch eines Dachflächenfensters

boG innen „Wohnhaus - Spitzboden“

- Minderwert: Unterspannbahn porös, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“
- Dachflächenfensters – Glas ersetzen

boG innen „Geräteraum“

- Minderwert: keine Nutzung als Garage möglich (Stufen; Torbreite etc.)
- Regenrinne und Fallrohr montieren und an das Entwässerungssystem anschließen
- Anstrich Tür zum Garten
- Innentür und Zarge einbauen
- Minderwert: Feuchtigkeitsschäden in Decken-/Wandbekleidung
- Pumpe für Grundwasserschacht (unterhalb der Sohle) installieren

boG Außenanlagen

- Der Wert der Außenanlagen wurde modellkonform mit 7 % des vorläufigen Gebäudesachwerts in Ansatz gebracht. Aus nachfolgenden Gründen erfolgt eine Reduzierung: Vorgarten ohne Anpflanzungen, rückwärtiger Gartenteilbereich überwiegend Rasenfläche, wenig Anpflanzungen wie Sträucher und Bäume
- Rückbau Pool und Outdoorküche; ggf. Planierung und Auffüllung Mutterboden, Raseneinsaat; ggf. Verkauf einzelner Bauteile

boG Klein- und Kleinstreparaturen

- Fenstergriff nachrüsten, fehlende Abdeckungen (Steckdosen, Rollladenband etc.) nachrüsten, fehlende Leuchtmittel (Dachüberstand) etc.

Summe:

-rd. 70.000,00 €

4.3 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG FÜR DAS TEILGRUNDSTÜCK A „FLURSTÜCKE 633 UND 632“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vom Unterzeichner wurden daher Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des GAA, Kreis Steinfurt von vergleichbaren Immobilien (ausschl. Einfamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) angefordert, um das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Durch Anpassung der Kaufpreise mittels der im GMB 2024 Kreis Steinfurt angegebenen Umrechnungskoeffizienten, Merkmale: „Vertragsdatum, Alter, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert und Lage“ wird nachfolgend der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt ermittelt.

VERGLEICHSKAUFPREISE NR. 1 BIS 8

	1	2	3	4	5	6	7	8
Jahr	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2022
Vertragsdatum	12.04.2021	20.07.2021	08.09.2021	05.10.2021	07.10.2021	19.11.2021	22.12.2021	22.02.2022
Gebäudart	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH
Umrech.-Koeff.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kaufpreis (bereinigt) [€]	279.000,00 €	488.500,00 €	311.500,00 €	415.000,00 €	430.000,00 €	389.000,00 €	450.000,00 €	410.000,00 €
Nebengebäude	Garage	Doppelgarage	Garage	Carport & Geräte	Carport	Garage	Garage	Garage
pauschaler Wertansatz	5.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	2.500,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Kaufpreis ohne NG	274.000,00 €	478.500,00 €	306.500,00 €	411.500,00 €	427.500,00 €	384.000,00 €	445.000,00 €	405.000,00 €
Baujahr	2001	1997	1998	2003	2007	2002	1998	1995
Alter	20	24	23	18	14	19	23	27
Umrech.-Koeff.	1,45	1,450	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,17
Lage	Burgsteinfurt	Borghorst	Borghorst	Borghorst	Burgsteinfurt	Borghorst	Borghorst	Borghorst
Umrech.-Koeff.	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
Größe	479	525	527	460	241	375	530	427
Umrech.-Koeff.	0,95	0,95	0,95	0,95	0,65	0,89	0,95	0,89
Wohnfläche [m²]	120	170	120	128	144	140	125	120
Umrech.-Koeff.	1,15	1,00	1,15	1,15	1,10	1,10	1,15	1,15
BRW [€/m²]	140	140	135	145	130	145	135	210
BRW [€/m²] in 2022	175	210	170	230	160	230	220	210
Umrech.-Koeff.	1,02	1,08	1,02	1,10	1,02	1,10	1,08	1,08
Unterkellerung	100	100	100	0	100	0	90	100
Umrech.-Koeff.	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,97	1,00
Index	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2022
Umrech.-Koeff.	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,31
bereinigter Kaufpreis WF [€/m²]	2.283,33 €	2.814,71 €	2.554,17 €	3.214,84 €	2.968,75 €	2.742,86 €	3.560,00 €	3.375,00 €
Produkt der Umrech.-Koeff.	2,005540269	1,84653324	2,005540269	1,946553791	1,312550382	1,7444326005	2,059807829	1,812811041
Kaufpreis (€) je m²Wfl./Umrech.-Koeff.	1.138,51 €	1.524,32 €	1.273,56 €	1.651,56 €	2.261,82 €	1.572,45 €	1.728,32 €	1.861,75 €



VERGLEICHSKAUFPREISE NR. 9 BIS 16

	9	10	11	12	13	14	15	16
Jahr	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023
Vertragsdatum	03.03.2022	24.03.2022	22.04.2022	21.12.2022	08.02.2023	02.06.2023	12.07.2023	20.12.2023
Gebäudart	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH m. Enliegerwhg.
Umrrech.-Koeff.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kaufpreis (bereinigt) [€]	440.000,00 €	429.500,00 €	551.000,00 €	419.000,00 €	420.000,00 €	180.000,00 €	412.280,00 €	515.000,00 €
Nebengebäude	Garage & Geräte	Carport	2 Carports	Garage	Garage & Geräte	Garage	Carport	Garage
pauschaler Wertansatz	6.000,00 €	2.500,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	6.000,00 €	5.000,00 €	2.500,00 €	5.000,00 €
Kaufpreis ohne NG	434.000,00 €	427.000,00 €	546.000,00 €	414.000,00 €	414.000,00 €	175.000,00 €	409.780,00 €	510.000,00 €
Baujahr	2004	1997	2003	2001	2003	1998	2004	2006
Alter	18	25	19	21	20	25	19	17
Umrrech.-Koeff.	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
Lage	Borghorst	Borghorst	Borghorst	Burgsteinfurt	Borghorst	Borghorst	Borghorst	Borghorst
Umrrech.-Koeff.	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07
Größe	566	435	633	441	458	789	447	880
Umrrech.-Koeff.	0,95	0,89	1,00	0,89	0,95	1,00	0,89	1,05
Wohnfläche [m²]	127	140	139	123	136	150	126	221
Umrrech.-Koeff.	1,15	1,10	1,10	1,15	1,10	1,10	1,15	0,90
BRW [€/m²]	230	220	230	160	230	180	230	180
BRW [€/m²] in 2022	230	220	230	160	230	180	230	180
Umrrech.-Koeff.	1,10	1,08	1,10	1,02	1,10	1,05	1,10	1,05
Unterkellerung	0	70	100	0	0	0	100	60
Umrrech.-Koeff.	0,90	0,97	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	0,97
Index	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023
Umrrech.-Koeff.	1,31	1,31	1,31	1,31	1,21	1,21	1,21	1,21
bereinigter Kaufpreis WF [€/m²]	3.417,32 €	3.050,00 €	3.928,06 €	3.365,85 €	3.044,12 €	1.166,67 €	3.252,22 €	2.307,69 €
Produkt der Umrrech.-Koeff.	2,198263332	2,084496917	2,45928265	1,909649237	1,942176233	1,951468943	2,113575093	1,806882834
Kaufpreis (€) je m²Wfl./Umrrech.-Koeff.	1.554,56 €	1.463,18 €	1.597,24 €	1.762,55 €	1.567,37 €	597,84 €	1.538,73 €	1.277,17 €



Das arithmetische Mittel der normierten Kaufpreise beträgt:	=	1.523,18 €/m ² Wfl.
Aus den 16 Kaufpreise, die		
30% oberhalb des arithmetischen Mittels	≙ 1.980,14 € bzw.	
30% unterhalb des arithmetischen Mittels	≙ 1.066,23 € liegen,	
wurden zwei Ausreißer festgestellt. Aus den 14 verbliebenen Vergleichskaufpreisen wurde das arithmetische Mittel für die weitere Berechnung gebildet	=	1.536,52 €/m ² Wfl.

Der für das Bewertungsobjekt angepasste Vergleichsfaktor wird durch Multiplikation der individuellen, auf das Bewertungsobjekt zutreffenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt:

Vergleichsfaktoren auf das Bewertungsobjekt „Wilderkamp 22 in 48565 Steinfurt“ abgestellt:		
Wertermittlungsstichtag (Datum: 13.08.2024):	x 1,18	
Lage (Steinfurt):	x 1,07	
Alter (20 Jahre):	x 1,45	
Grundstücksfläche (807 m ²):	x 1,05	
Wohnfläche (Wfl: rd. 309 m ²):	x 0,78	
Bodenrichtwert_2022 (175 €/m ²):	x 1,02	
Unterkellerung (ohne Kellergeschoss)	x 0,90	
ermittelter auf das Bewertungsobjekt abgestellter Vergleichswertfaktor	=	1,3764498
1.536,52 €/m ² Wfl. x 1,3764498	=	2.114,94 €/m ² Wfl.
gerundeter Wert	=	2.115,00 €/m ² Wfl.
vorl. Vergleichswert des Bewertungsobjekts: 2.115,00 €/m ² Wfl. x 309 m ² Wfl.	=	653.535,00 €

BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

vorläufiger Vergleichswert	=	653.535,00 €
Wertansatz Geräteraum (Garage) (gem. GMB, Kreis Steinfurt 2024)	+	5.000,00 €
zzgl. Gartenhaus (gem. GMB, Kreis Steinfurt 2024)	+	1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert		659.535,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe „Abschnitt 4.2 - Sachwertermittlung“	-	70.000,00 €
Vergleichswert	=	589.535,00 €
		<u>rd. 590.000,00 €</u>

4.4 VERKEHRSWERTABLEITUNG DES TEILGRUNDSTÜCKS AUS DEN VERFAHRENERGEBNISSEN

Bewertungstheoretische
Vorbemerkungen:

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab: von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Aussagefähigkeit der
Verfahrensergebnisse:

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Der Sachwert wurde mit rd. 541.000,00 €,
der Vergleichswert wurde mit rd. 590.000,00 € ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor, jedoch keine Anpassungen zur überdurchschnittlichen BGF des Objekts) zur Verfügung. Bezüglich der Qualität der zur Verfügung gestellten Daten wird das Gewicht 0,90 in Ansatz gebracht.

Für das Vergleichswertverfahren standen zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten in Form von 16 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten zur Verfügung. Aufgrund der fehlenden Angaben zur Bauqualität, Zustand und Ausstattung sowie zu besonderen Bauteilen wird der Qualität der Daten das Gewicht 0,8 beigemessen (Einfamilienhäuser sind gewöhnlich individuell ausgestattet). Zur Anpassung der übergroßen Wohnfläche des Bewertungsobjekts (309 m²) lagen keine



ausreichenden Daten vor. Bezüglich der Qualität der Daten wird das Gewicht 0,6 in Ansatz gebracht.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht: $1,00 \times 0,90 = 0,900$

das Vergleichswertverfahren das Gewicht: $0,80 \times 0,60 = 0,480$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[541.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 590.000 \text{ €} \times 0,48] \div 1,38 = \underline{558.043,48 \text{ €}}$.

Wert des Teilgrundstücks
„Flurstück 633 und 632“:

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 633 und 632“ wird zum Wertermittlungstichtag 13.08.2024 mit rd.

558.000,00 €

geschätzt.



4.5 BODENWERTERMITTLUNG FÜR DAS TEILGRUNDSTÜCK B „FLURSTÜCK 701“

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	175,00 €/m ²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 13.08.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Grundstücksfläche	= 30 m ²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)		=	175,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2024	13.08.2024	x 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	175,00 €/m ²	
Fläche		Arrondierungsfläche	x 0,30	E01
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	52,50 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	52,50 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	52,50 €/m ²	
Fläche			30 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	1.575,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 insgesamt rd. 1.575,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

E01

Grundstücksteilflächen (Wohnbauland), die zum einen durch ihren Zugschnitt und zum anderen durch einen sehr eingeschränkten Käufermarkt geprägt sind, werden durchschnittlich zu deutlich geringeren Preisen veräußert. Lt. Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage“ ergeben sich für seitlich gelegene Grundstücksteilflächen (Arrondierungsfläche - Gartenland) Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert von 10 % – 40%. Es erfolgt ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von 70%.

Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 701“:

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 701“ wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit rd.

1.575,00 €

geschätzt.



4.6 VERKEHRSWERT

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Burgsteinfurt, Blatt 1046

-Bestandsverzeichnis-

lfd. Nr. 3, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 633, Größe 777 m²

lfd. Nr. 4, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 632, Größe 30 m²

lfd. Nr. 5, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 701, Größe 30 m²

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstücke 633 und 632	Einfamilienhaus	807 m ²	558.000,00 €
Flurstück 701	unbebaut (Garten)	30 m ²	1.575,00 €
Summe		837 m ²	559.575,00 € rd. 560.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Geräteraum bebaute Grundstück (Flurstück 633 und 632) sowie für das unbebaute Grundstück in 48565 Steinfurt , Wilderkamp 22

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit rd.

560.000,00 €

(in Worten: fünfhundertsechzigtausend Euro)
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Emsdetten, 19.09.2024

Sachverständiger Peter Mues

5 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

- E Übersichtsplan
- F Auszug aus der Katasterkarte
- G Fotoübersichtsplan
- H Fotos – Außenaufnahmen
- I Grundriss und Schnitt
- J Eintragung im Baulastenverzeichnis (inkl. Lageplan)

Anlagen | E | Übersichtsplan (Lizenz: Open Database License ODbL)



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Anlagen | F | Auszug aus der Katasterkarte⁵



⁵ https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf
Nutzung von Geobasisdaten und -diensten der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, unter Open Data-Prinzipien (Stand: 3/2020): Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Anlagen

G | Fotoübersichtsplan



Anlagen

H | Fotos - Außenaufnahmen



H1 | Straßenansicht des Einfamilienhauses



H2 | Ansicht des Einfamilienhauses aus westlicher Richtung

Anlagen

H | Fotos - Außenaufnahmen



H3 | Ansicht der straßenseitigen Fassade des Geräteraums



H4 | Ansicht einer Gartenteilfläche hinter dem Wohngebäude mit Gartenhaus und nicht fertiggestelltem Pool sowie nicht fertiggestellter Outdoor-Küche

Anlagen

H | Fotos - Außenaufnahmen



H5 | Blick entlang der Anliegerstraße in nordwestliche Richtung

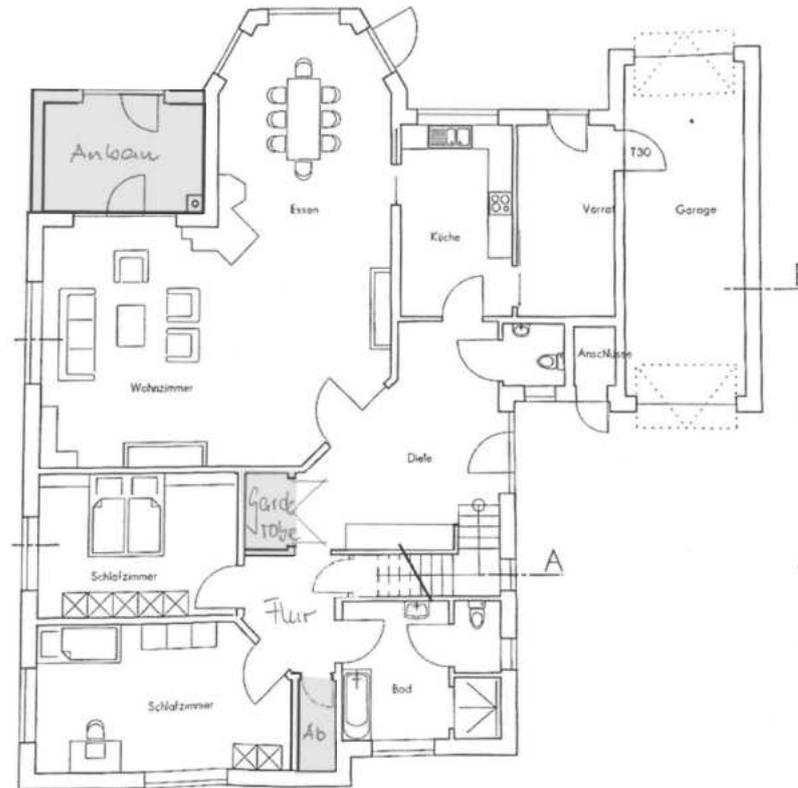


H6 | Blick entlang der Anliegerstraße in südöstliche Richtung

Anlagen

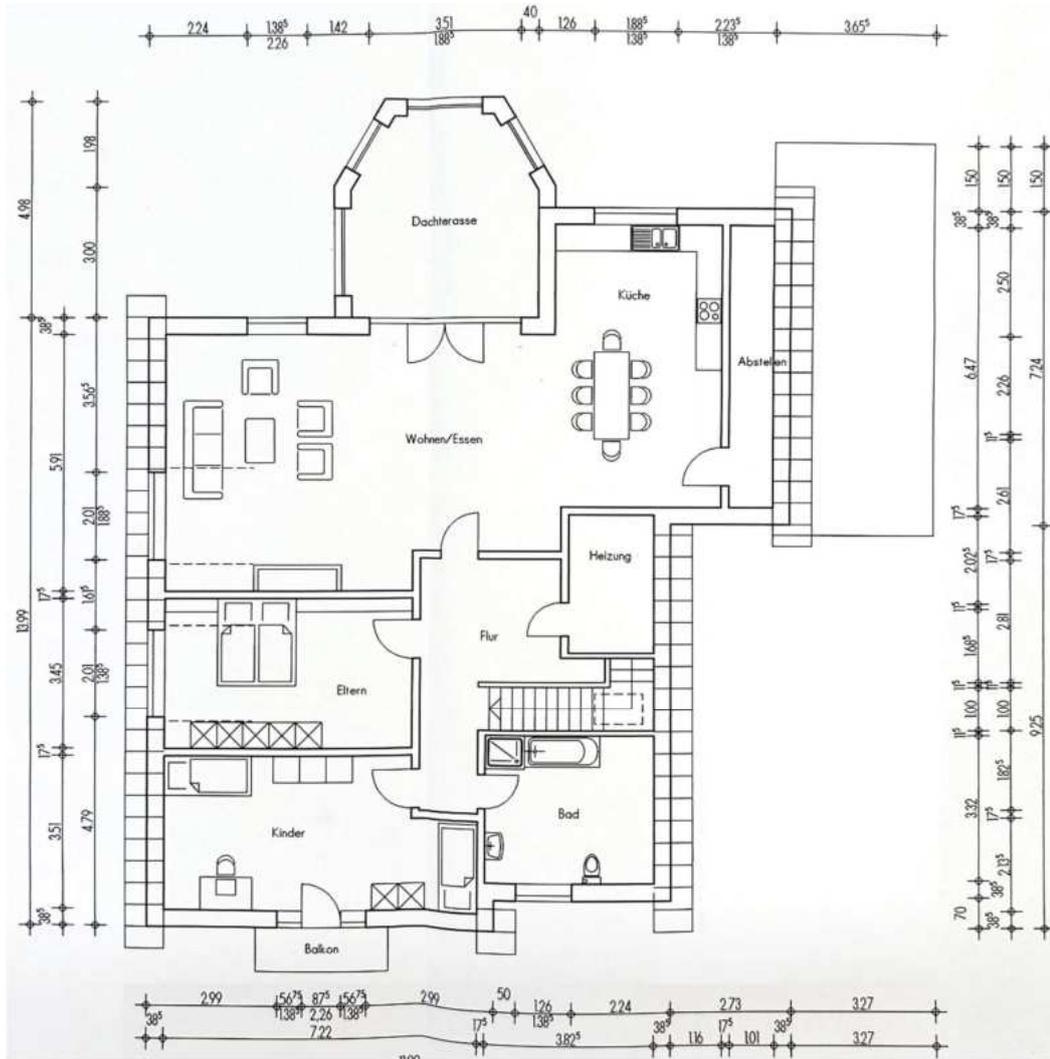
I | Grundrisse und Schnitt

Erdgeschoss Skizze (maßstabsfrei)⁶



⁶ Hinweis: Der Grundriss wurde vom Unterzeichner aufgrund der im Ortstermin festgestellten Änderungen des Grundrisses angepasst (Änderungen grau hinterlegt)

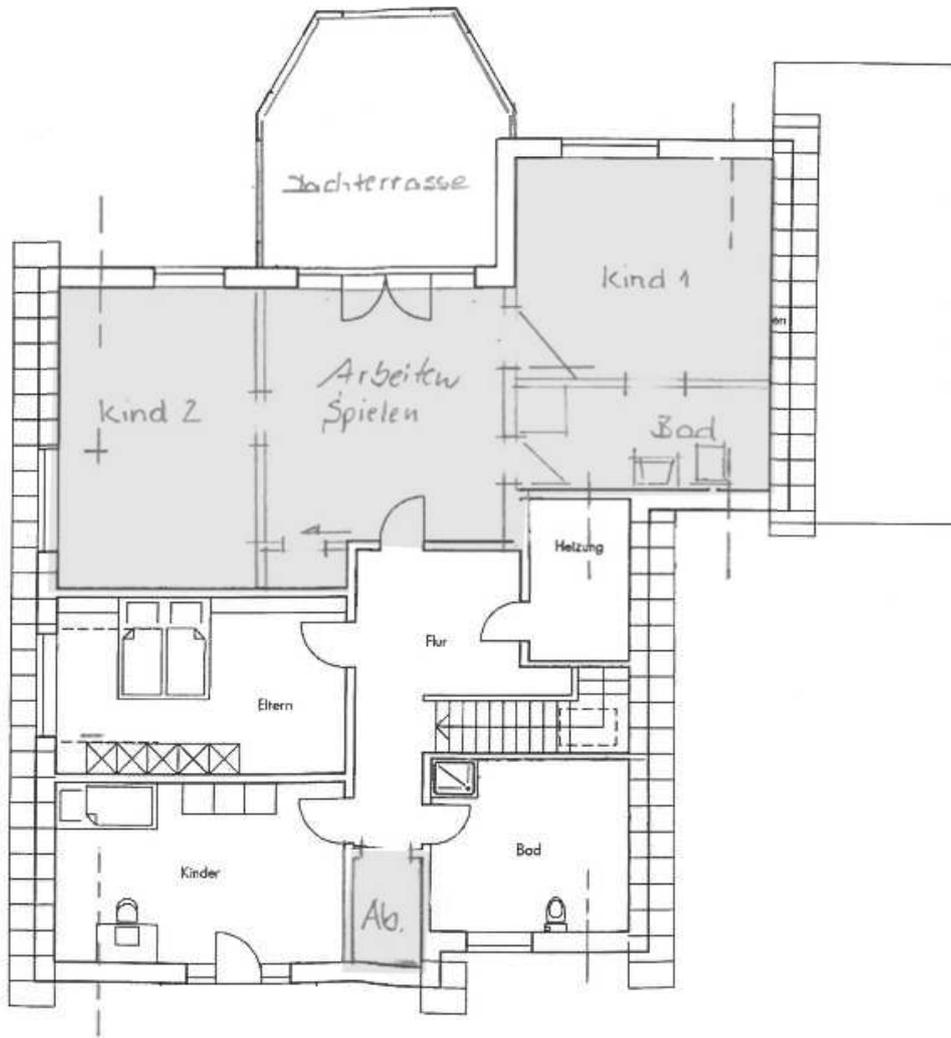
Dachgeschoss Skizze (maßstabsfrei) aus Bauakte



Anlagen

I | Grundrisse und Schnitt

Dachgeschoss Skizze (maßstabsfrei)⁷

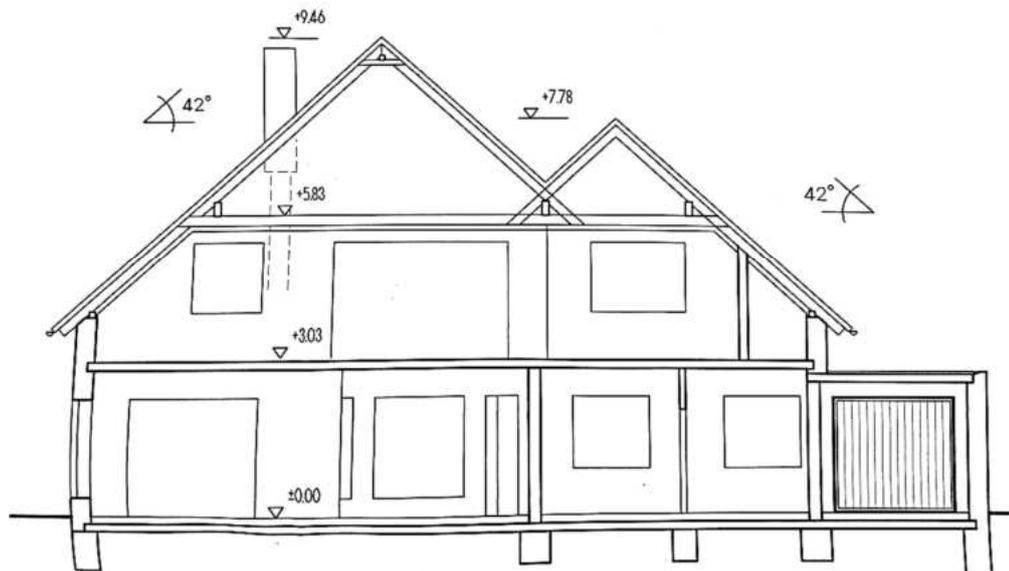
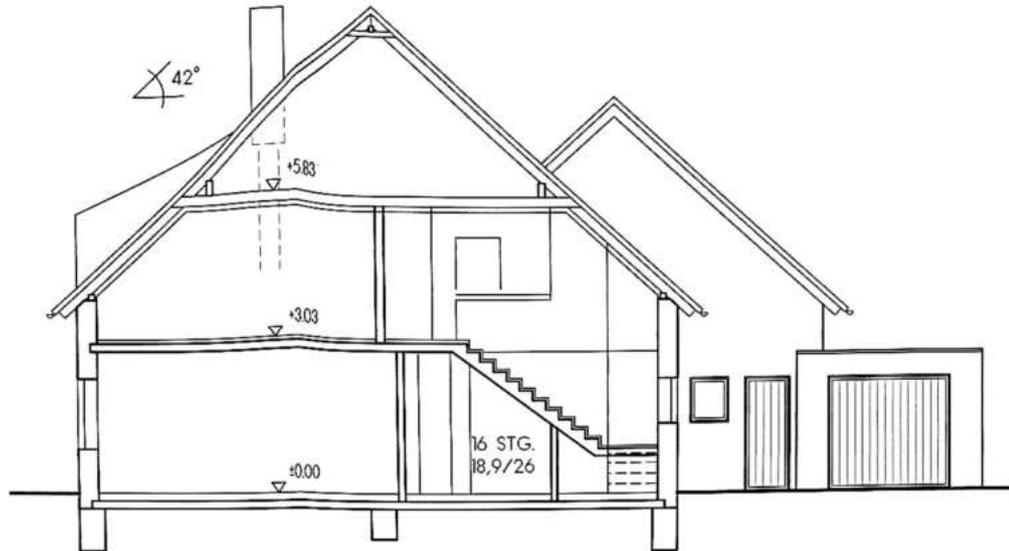


⁷ Hinweis: Der Grundriss wurde vom Unterzeichner aufgrund der im Ortstermin festgestellten Änderungen des Grundrisses angepasst (Änderungen grau hinterlegt)

Anlagen

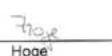
I | Grundrisse und Schnitt

Schnitt (maßstabsfrei)



Anlagen J | Eintragung im Baulastenverzeichnis (inkl. Lageplan)

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Steinfurt		Baulastenblatt	936	Seite	1
Grundstück	(Straße/Weg/Platz)		Nr.		
Gemarkung	Burgsteinfurt		Flur: 31	Flurstück: 633	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen			
1	2	3			
1)	<p>„Die Grundstücke Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstücke 632 und 633 bilden baurechtlich eine Einheit. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Baulasterklärung.“</p> <p>Eingetragen am 01.07.1999 gez. Hoge Stadtangestellte</p> <p>Beglaubigte Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Steinfurt. Die Übereinstimmung der Abschrift mit den Einträgen im Baulastenverzeichnis wird hiermit bescheinigt.</p> <p>Steinfurt, 01.07.1999</p> <p style="text-align: center;">  Hoge </p>				

Lageplan





mues. Das Werte-Kontor.

Peter Mues

Lindenstraße 30

48282 Emsdetten

T 02572.9430000

F 02572.9430019

M gutachten@mues-werte-kontor.de

W mues-werte-kontor.de