

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage | Philipp-Manz-Straße 115 | 48268 Greven
Grundstück, unbebaut



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Dieser Datensatz ist ein Ausdruck des Originalgutachtens 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 nichtgewährleistet werden kann. Eine Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Garage
bebaute Grundstück sowie für das
unbebaute Grundstück in
48268 Greven, Philipp-Manz-Straße 115.



Der Verkehrswert der
bebauten Grundstücke
(*wirtsch. Einheit, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“*)
wurde zum Wertermittlungstichtag
21.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
ermittelt mit insgesamt rd.

583.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 50 Seiten.

PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage Grundstück, unbebaut <i>wirtschaftliche Einheit, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweis“</i>
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	2011: Neubau des Einfamilienhauses mit Garage 2018: Überdachung der Terrasse 2021: Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage (9,9 kWp)
Modernisierungen:	keine wesentlichen erkennbar
Wohnfläche: <i>gem. Bauakte</i>	138,28 m ²
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	Das Wohnhaus wurde am Wertermittlungsstichtag (21.05.2025) insgesamt von einem Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt.
Zustandsbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand. Übliche, dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren und Abnutzungen (z.B. beschädigte Wartungsfugen) waren vereinzelt vorhanden und werden nachfolgend über die Alterswertminderung berücksichtigt. Abnutzungen, Beschädigungen notwendige Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen etc., die über die übliche dem Alter des Gebäudes hinausgehen, werden (ggf. zusätzlich) über pauschale Ansätze bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) im Abschnitt 4.2 und 4.3 in Abzug gebracht. Die Außenanlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag in einem der Jahreszeit entsprechenden, ordentlichen Zustand.
Wertermittlungsstichtag:	21.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Angaben zum Grundstück:	Grundbuch von Greven, Blatt 14036 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstück 2554, Größe 416 m ² lfd. Nr. 4, Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstück 2553, Größe 4 m ²

1 = Wohnhaus

2 = Garage

3 = Geräteraum



RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwertverordnung (ImmoWertV)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
ErbbaureG	Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFlV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mieterwertermittlung (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] | Baukosten – Positionen Altbau – statistische Kostenkennwerte, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architekten (BKI), 2024 |
| [11] | Grundstücksmarktbericht 2025, GAA-Kreis Steinfurt |

VERWENDETE FACHSPEZIFISCHE SOFTWARE

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.04.2025) erstellt.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW	Ertragswertverfahren
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
TE	Teileigentum
VW	Verkehrswert
VWv	Vergleichswertverfahren
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
Wfl	Wohnfläche
»...«	Texte zwischen eckigen Klammern sind 1:1 übernommen

Weitere Abkürzungen befinden sich in den Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung auf Seite 4.

INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	8
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag.....	8
1.2	Hinweise	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage.....	10
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.3	Privatrechtliche Situation	11
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Gebäude „Einfamilienhaus“	13
3.2	Nebengebäude „Garage“	18
3.3	AuSSenanlagen.....	18
3.4	Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjekts	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
4.1	Bodenwertermittlung	20
4.2	Sachwertermittlung	23
4.3	Vergleichswertermittlung.....	30
4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
5	Verkehrswerte	34
6	Urheberschutz und Haftung.....	35
7	Verzeichnis der Anlagen	35

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48268 Greven, Philipp-Manz-Straße 115
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Greven, Blatt 14036 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstück 2554, Größe 416 m ² lfd. Nr. 4, Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstück 2553, Größe 4 m ²

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Steinfurt Gerichtstraße 2 48565 Steinfurt
Aktenzeichen des Auftraggebers:	009 K 004/25

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 11.04.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks festgestellt werden. Die Zwangsversteigerung wurde zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag:	21.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins konnte das gesamte Bewertungsobjekt nebst Außenanlagen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer die Eigentümerin der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <input type="checkbox"/> Grundbuchauszug vom 21.02.2025 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 07.05.2025 <input type="checkbox"/> schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Greven vom 28.04.2025 <input type="checkbox"/> Angaben zur planungsrechtlichen Situation (Webportal ¹) <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation

¹ https://geonetz.stadt-greven.de/aimPort/2018.1/Modul_Gis/main.aspx?AID=GEONETZ-2

<p>Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ Kopien aus der Bauakte der Stadt Greven □ Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA, Kreis Steinfurt
	<p>Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Abrechnung des Energieversorgers für das Jahr 2024 □ Daten zur Photovoltaikanlage (Marktstammdatenregister etc.) □ Ausführungszeichnung zur Fassade und zum Dach □ Schriftsatz über tats. verbaute Dämmmaterialien (Wärmeleitgruppen) □ Schriftsatz eines Rechtsbeistandes vom 09.07.2025 <p>Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachten-erstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Berechnung der Bruttogrundfläche □ Protokollierung während des Ortstermins □ Entwurf der Grund-/Bodenbeschreibung und Gebäudebeschreibung. <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und wo erforderlich ergänzt.</p>

1.2 HINWEISE

<p>Grundstücke „wirtschaftliche Einheit“</p>	<p>Nach Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin des Amtsgerichts Steinfurt (Telefonat vom 06.06.2025) sollen die Grundstücke Flurstück 2554 und 2553, aufgrund Paragraf 63 ZVG Abs.1 Satz 2 als wirtschaftliche Einheit bewertet werden. Die Rechtspflegerin äußerte zudem, dass es sich hier um eine Teilungsversteigerung handelt und folglich beide Parteien sicherlich kein Interesse an einem Einzelausgebot haben dürften. Der Bodenwert des Grundstücks Flurstück 2553 (4 m²) würde bei einem Einzelausgebot deutlich unter dem Bodenrichtwert liegen. Die Verkehrswertermittlung wird folglich für das Grundstück, bestehend aus Flurstück 2554 und 2553 (wirtschaftliche Einheit) mit einer Gesamtgröße von 420 m² ausgeführt.</p>
<p>Photovoltaikanlage</p>	<p>Das Wohnhaus verfügt über eine Photovoltaikanlage, die zur Eigennutzung dient. Überschüssige Stromerzeugnisse fließen ins allg. Stromnetz und werden an den Netzbetreiber (Stadtwerke Greven) veräußert. Dem Unterzeichner wurde das Marktstammdatenregisterblatt zur Verfügung gestellt. Der Ertrag der Photovoltaikanlage wird in Anlage I auf Seite 49 berechnet. Das Ergebnis wird bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren in Ansatz gebracht.</p>
<p>Bauarbeiten in Eigenleistung</p>	<p>Lt. Angabe der Teilnehmer im Ortstermin wurde das Gebäude im Wesentlichen in Eigenleistung errichtet. Folgende Gewerbe wurden durch Fachbetriebe ausgeführt: Putzarbeiten, Fenster und Außentüren, Elektroinstallation, Heizung- und Sanitärarbeiten, Geländer der Treppe.</p>
<p>Aufenthaltsraum im DG:</p>	<p>Das tlw. ausgebaute Dachgeschoss verfügt nicht über eine ausreichende lichte Höhe, die gem. BauO NRW (§ 48 „Aufenthaltsräume“) über der Hälfte der Grundfläche erforderlich ist. In der Wohnflächenberechnung findet die Fläche keine Berücksichtigung; sie wird nachfolgend als Abstell- bzw. Hobbyraum berücksichtigt.</p>

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl Stand: 31.12.2023	Stadt Greven: 39.391 ²
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 150 km entfernt) Autobahnanschlussstelle: A 1 - Greven (ca. 4 km entfernt) Bundesstraßen: 481 (ca. 3 km entfernt) 54 (ca. 13 km entfernt) Bahnhof: ca. 1,5 km entfernt Flughafen: FMO (ca. 8 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte (Rathaus Greven) beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in einer Entfernung von rd. 600 m. Apotheke, Bankfiliale sowie Allgemeinmediziner sind im Ortskern vorhanden. Die Entfernung zum Maria-Josef-Hospital beträgt ca. 1,5 km. Kindertagesstätte, Grundschule und weiterführende Schulen (z.B. Realschule) sind im Umkreis von ca. 1,5 bis 2 km angeordnet. Die nächste Bushaltestelle zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich an der Martinistraße (Haltestelle „Niederort“) in ca. 750 m Entfernung (Linie 250, 250a, 250b).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung überwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Lt. Umgebungslärm-Kartierung NRW (https://www.umgebungs-laerm.nrw.de/) ist das Bewertungsgrundstück von den Emissionen der Landesstraße L587 geringfügig beeinträchtigt (ab 55 bis 59 dB(A)). Hinweis: s. Abschnitt 4.1 „Bodenwertermittlung“
Topografie:	eben



² https://www.greven.net/rathaus_service/service/zahlen-daten-fakten.php

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	Anliegerstraße (verkehrsberuhigt, Spielstraße)
Straßenausbau:	Fahrbahn: Betonsteinpflaster Gehwege: nicht vorhanden Parkbuchten: vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Telefonanschluss, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses einseitige Grenzbebauung der Garage
Einfriedung:	Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist der Garten mittels einer Lorbeerhecke eingefriedet. Ein Stabgitterzaun mit Tor schließt die seitliche Gartenteilfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche ab.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt sind die Flurstücke 2553 und 2554 im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Kreis Steinfurt als ehemaliger Altstandort der ehemaligen Spinnerei Schröder-MOB-Stützpunkt unter dem Aktenzeichen 03-53 erfasst, siehe Anlage H. Im Bodenrichtwert ist der vorgenannte Zustand bereits hinreichend gewürdigt. Eine weitere Berücksichtigung erfolgt in den Bewertungsverfahren nicht.
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 21.02.2025 vor. Im Grundbuch von Greven, Blatt 14036 ist folgende Eintragung vorhanden: <u>lfd. Nr. 1, betreffend die Grundstücke 1 und 4 im Bestandsverzeichnis:</u> <i>»Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 4/25). Eingetragen am 21.02.2025.«</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. schriftlicher Auskunft der Stadt Greven vom 28.04.2025 liegen weder belastende noch begünstigende Eintragungen für die Grundstücke vor.

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Nr. 24 „Östliche Emsterrasse – MOB-Gelände“ (Rechtskraft 07.05.2002) folgende Festsetzungen:

WA 3	= allg. Wohngebiet
ED	= nur Einzel- und Doppelhäuser max. 2 Wohneinheiten
II	= Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,4	= GRZ (Grundflächenzahl)
0,8	= GFZ (Geschossflächenzahl)
PD (7°-12°)	= Pultdach, Dachneigung festgelegte Firstrichtung
6,0 – 7,4 m	= max. Traufhöhe

Weitere Angaben wie z.B. textliche Festsetzungen können beim zuständigen Bauplanungsamt angefordert bzw. eingesehen werden.

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität: | 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: | baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: | Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Greven vom 12.05.2025 sind für die Grundstücke „Phillip-Manz-Str. 115 | Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstücke 2554 und 2553“ keine Kanalanschlussbeiträge gemäß §8 KAG, keine Erschließungsbeiträge gemäß BauGB sowie keine Straßenbaubeiträge nach KAG offen. Es bestehen keine Zahlungsrückstände.

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation: | siehe Abschnitt „Prolog“, Seite 3

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 zweigeschossig, nicht unterkellert Dachgeschoss, tlw. ausgebaut (lichte Höhe ca. 2,35 m – 1,24 m) Hinweis: siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“
Wohnfläche: <i>gem. Bauakte</i>	138,28 m ²
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	2011
Modernisierung:	keine Wesentlichen erkennbar
Außenansicht:	WDVS, verputzt mit Anstrich (hellgrau, tlw. anthrazit)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente: <i>gem. Bauakte</i>	Stb.-Sohlplatte
Außenwände: <i>schriftliche Angabe der Eigentümer</i>	Hintermauerung (Leichtbaustein), d = 20 cm Außendämmung (Styropor W 35), d = 16 cm Mineralputz auf Armierungsgewebe
Innenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Mauerwerk

Geschossdecken: <i>gem. Bauakte</i>	<u>Erd- und Obergeschoss:</u> Stahlbeton
Treppen:	<u>Erdgeschossstreppe:</u> Stahlbeton, geradläufig Tritt- und Setzstufen: Fliesenbelag Geländer und Handlauf: Metall <u>Treppe zum Bodenraum:</u> Spindel Ø ca. 1,40 m (Stahl) mit Trittstufen aus Hartholz Geländer: Rundrohr (Kunststoff, weiß)
Haupteingang:	zweiteilige Kunststoffrahmentür (anthrazit) mit Lichtausschnitten feststehendes Seitenteil mit Glasfüllung
Nebeneingang:	Stahltür (Zugang zur Garage)
Fenster:	Kunststoff (innen: weiß, außen: anthrazit) mit Dreifachverglasung Rollläden mit elektr. Antrieb
-bänke:	<u>innen:</u> Kunststein (beige) <u>außen:</u> Naturstein (Granit)
Dachkonstruktion: <i>schriftliche Angabe der Eigentümer</i>	Pulldach (Dämmung: Mineralwolle in W 35)
-eindeckung:	Betondachstein (anthrazit) <u>Ortgang und Traufe:</u> sichtbare Sparren und Pfetten (Anstrich anthrazit)
-entwässerung:	Kastenrinne und Fallrohr: Zink

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Kanalnetz
Elektroinstallation:	<u>innen:</u> baujahrestypische Ausstattung: je Raum überwiegend ein oder zwei Lichtauslässe Diele: Wandauslässe tlw. Einbaustrahler je Raum überwiegend mehrere Steckdosen Netzwerkdosen <u>außen:</u> Wandauslässe (Hauseingangstür, Terrasse, Zufahrt zur Garage) Einbaustrahler (Dachüberstand)

Heizung	<u>Erdwärme:</u> zwei geothermische Einzel-U-Rohr-Erdwärmesonden (vertikal) Bohrungen bis in je 61 m Tiefe
Heizkörper: <i>schriftliche Angabe der Eigentümer</i>	insgesamt Fußbodenheizung, inkl. Teilfläche im DG (Hobbyraum) Handtuschwärmekörper (elektrisch)
Warmwasserversorgung:	über Wärmesonden
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN

besondere Bauteile:	<input type="checkbox"/> Überdachung des Eingangs <input type="checkbox"/> Überdachung der Terrasse (anthrazit)
besondere Einrichtungen:	<input type="checkbox"/> Kasten-Markise mit Führungsschienen (Fa. Markilux, Maße: ca. 4 m x 4,40 m) <input type="checkbox"/> Spindeltreppe zum Dachgeschoss

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUSSEN“



A1 Riss in der Fassade (WDVS)

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss:	(lichte Raumhöhe = ca. 2,47 m) Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche, Diele Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum
Obergeschoss:	(lichte Raumhöhe = ca. 2,50 m) 2 Kinderzimmer, Elternzimmer mit Zugang zum Ankleideraum, Flur, Bad und Abstellraum mit Treppe zum Spitzboden

RAUM AUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

Oberbodenbeläge:	<u>Erdgeschoss:</u> überwiegend Fliesen (beige) HWR: Fliesen (anthrazit) <u>Obergeschoss:</u> Flur: Fliesen (beige) Bad: Fliesen (anthrazit) Schlafräume: Design-Vinylboden bzw. PVC-Belag
Wandbekleidungen:	<u>Erdgeschoss:</u> überwiegend Malerflies mit Anstrich HWR: Duschbereich gefliest und tlw. Fliesen, h = 1 m Gäste-WC: tlw. Fliesen (anthrazit), tlw. Mosaikfliesen (anthrazit) <u>Obergeschoss:</u> überwiegend Malerflies mit Anstrich Bad: Teilbereiche gefliest (beige und anthrazit)
Deckenverkleidung:	<u>Erd- und Obergeschoss:</u> Malerflies mit Anstrich
Innentüren:	<u>Erd- und Obergeschoss:</u> glatte Holztüren mit Holzzargen (Weißlack)
sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC:(weiße Sanitärobjekte): WC mit Einbauspülkasten (Vorwandmontage), Waschbecken HWR: ebenerdige Dusche <u>Obergeschoss:</u> Bad (weiße Sanitärobjekte): WC, Einbauspülkasten, Badewanne, Waschbecken und ebenerdige Dusche
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen, wertrelevanten
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung zu berücksichtigen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

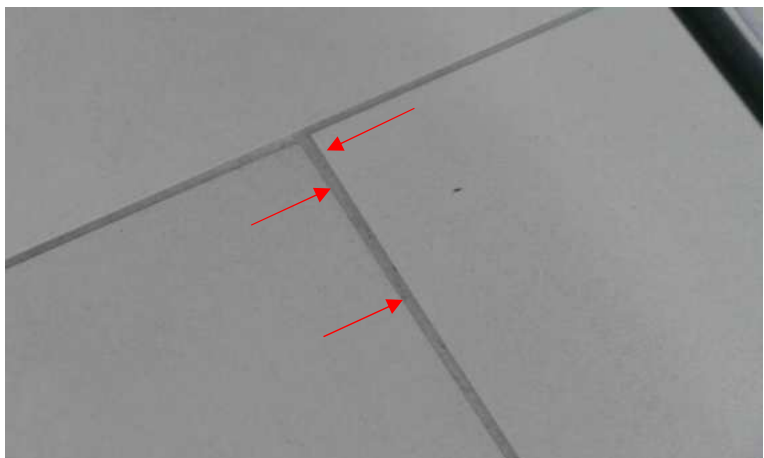
BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B1 Wartungsfugen partiell beschädigt



B2 Fliesen in Eigenleistung verlegt – tlw. unregelmäßiges Fugenbild



B3 dito Bild B2

3.2 NEBENGEBÄUDE „GARAGE“

Gebäudeart:	Einzelgarage (3,76 m x 8,52 m) Eingeschossig, nicht unterkellert
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	2011
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	Putz mit Anstrich
Zugang:	Sektionaltor mit elektr. Antrieb Gartentür (Stahlsicken)
Dachkonstruktion:	Stb.-Decke umlaufende Zinkattika
Deckenverkleidung:	Anstrich
Wände:	Putz mit farbigem Anstrich
Bodenbelag:	Estrich
techn. Ausstattungen:	Lichtauslass Fußbodenheizung und Heizkörper (Rücklauf)

3.3 AUSSENANLAGEN

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegbefestigungen:	<u>vor dem Gebäude:</u> Betonsteinpflaster (grau) <u>Zuwegung zum Garten:</u> Betonsteinpflaster (grau)
Terrasse:	Holzdielen (lt. Angabe der Eigentümer: Bangkirai)
Gartenanlagen und Anpflanzungen:	<u>Gartenbereich (rückwärtig):</u> überwiegend Rasenflächen
Geräteraum:	Holzkonstruktion (außen: ca. 4,80 m x 3,40 m) Dachüberstände verlängert und als Unterstand genutzt
techn. Ausstattungen:	Aufstellpool Ø 2,95 m (Pumpe defekt)

3.4 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Zustandsbeschreibung:	siehe Prolog, Seite 3
-----------------------	-----------------------

4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebauten Grundstücke in 48268 Greven, Philipp-Manz-Straße 115 zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 ermittelt.
Grundbuchangaben:	<p>Grundbuch von Greven, Blatt 14036</p> <p>-Bestandsverzeichnis-</p> <p>lfd. Nr. 1, Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstück 2554, Größe 416 m²</p> <p>lfd. Nr. 4, Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstück 2553, Größe 4 m²</p> <p>Die Grundstücke fließen nachfolgend als ein Grundstück mit 420 m² (wirtschaftliche Einheit, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“) in die Verkehrswertermittlung ein.</p>
Verkehrswertermittlung:	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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</p>

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 Objektart standen in hinreichend guter Qualität zur Verfügung. Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangige Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angewendet.

Vergleichswertverfahren:

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens konnten dem Unterzeichner seitens des Gutachterausschusses Kreis Steinfurt ausreichend Vergleichskaufpreise hinsichtlich ihrer Qualität (Jahr der Veräußerung, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr und Lage etc.) zur Verfügung gestellt werden. Das Vergleichswertverfahren dient nachfolgend der Plausibilisierung.

4.1 BODENWERTERMITTLUNG

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	360,00 €/m ²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= 25 m
	Grundstücksfläche	= 400 bis 900 m ²
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 21.05.2025
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= II
	Grundstückstiefe	= rd. 25,50 m
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Grundstücksfläche	= 420 m ²
	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)	=	360,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2025	21.05.2025	x 1,00	E01
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag				
Lage		Ausrichtung Garten „Süden“	x 1,10	E02
Lage		Eckgrundstück	x 0,95	E03
Lage		Emission L 587	x 0,95	E04
Fläche (m ²)	400 bis 900	420	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	25	25,50	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	360,00 €/m ²		
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben	=	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	360,00 €/m ²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	360,00 €/m ²		
Fläche		420 m ²		
abgabenfreier Bodenwert	=	151.200,00 € rd. 151.000,00 €		

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 insgesamt rd. 151.000,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

E01

Der geringe zeitliche Abstand zum Stichtag des Bodenrichtwerts erfordert keine Anpassung.

E02

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%.

- | | |
|-----|--|
| E03 | Grundstücke innerhalb dieser Richtwertzone liegen überwiegen in Reihe (BRW für Wohngebiet). Eckgrundstücke werden beeinflusst durch den überproportional großen Anteil an straßenangrenzenden Vorflächen (nicht baulich nutzbar; erhöhte Kosten für die Straßenreinigung, Verkehrsemissionen und Einsichtmöglichkeit in den „hinteren“ Grundstücksteil). Da sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines Wohngebiets an einer Anliegerstraße/Spielstraße befindet ist durch den Wertabschlag von 5 % der Nachteil hinreichend berücksichtigt. |
| E04 | Lt. Angabe des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW befindet sich das Bewertungsobjekt unter Einfluss der Emissionen der Landesstraße L587, siehe Karte „Umgebungsärm in NRW“ (hell-grün 55-59 dB). Da lt. Lärmkatasterkarte lediglich der vordere und hintere Bereich der Garage beeinträchtigt wird, ist mit einer gemäßigten Minderung des BRW um 5 % der Einfluss hinreichend berücksichtigt. |

4.2 SACHWERTERMITTLUNG

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 Vergleichswertverfahren 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	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	900,00 €/m² BGF	544,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
<input type="checkbox"/> Brutto-Grundfläche (BGF)	x	255,00 m²	37,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	238.500,00 €	20.128,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	446.472,00 €	37.679,62 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	446.472,00 €	37.679,62 €
Alterswertminderung			
<input type="checkbox"/> Modell		linear	linear
<input type="checkbox"/> Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
<input type="checkbox"/> Restnutzungsdauer (RND)		66 Jahre	46 Jahre
<input type="checkbox"/> prozentual		17,50 %	23,33 %
<input type="checkbox"/> Faktor	x	0,825	0,7667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	368.339,40 €	28.888,64 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	=	2.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	370.839,40 €	28.888,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		399.728,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	27.980,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	427.770,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	151.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	578.709,00 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	578.709,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
zzgl. Ertrag aus der Photovoltaikanlage, siehe Anlage I	+	11.000,00 €
Sachwert	=	579.709,00 €
	rd.	580.000,00 €

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 %			0,8	0,2	
Dach	15,0 %			0,8	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,7	0,3	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	2,2 %	68,4 %	20,4 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
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-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
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, OG, nicht unterkellert, nicht 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	620,00	0,0	0,00
2	690,00	2,2	15,18
3	790,00	68,4	540,36
4	955,00	20,4	194,82
5	1.190,00	9,0	107,10
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 857,46; gewogener Standard = 3,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 857,46 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW

eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG x 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 900,33 €/m² BGF

rd. 900,00 €/m² BGF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %

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: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandar- danteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² 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	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 544,00; gewogener Standard = 4,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 544,00 €/m² BGF
rd. 544,00 €/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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung; NHK 2010)	pauschal
<input type="checkbox"/> Überdachung Eingang	1.000,00 €
<input type="checkbox"/> Überdachung Terrasse	8.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	pauschal
<input type="checkbox"/> Markise 4 m x 4 m	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

BAUPREISINDEX

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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.

BAUNE BENKOSTEN

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 2025 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. (399.728,04 €) <i>inkl. Hausanschlüsse, Gerätehaus, Außenpool und Außengrill</i>	27.980,96 €
Summe	27.980,96 €

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 Wertermittlungstichtag' 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 Instandhaltungszustands 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:

$$0,677501 \times (\text{vorläufiger SW}/1.000.000)^{-0,396678}$$

Folgende objektartspezifische Umrechnungskoeffizienten (siehe GMB Steinfurt (2025, S. 74) sind in Ansatz zu bringen:

Einfamilienhaus	x 1,00
Restnutzungsdauer 55 und mehr Jahre	x 1,00
Index 2024	x 1,00
Gebietsgliederung (Greven)	x 1,20
Produkt der Umrechnungskoeffizienten	1,20

Berechnung des normierten Sachwertfaktors (nSf):

$$nSf = 0,677501 \times (578.709,00 \text{ €}/1.000.000)^{-0,396678} = 0,8416601$$

$$\text{objektspezifischen, angepassten Sachwertfaktors} = 0,8416601 \times 1,20 \text{ (s. Tabelle oben)} = 1,00999 = \text{rd. } 1,00$$

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 objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Wertbeeinflussung insg. ³
Bauschäden Baumängel wirtsch. Wertminderungen	
<input type="checkbox"/> Abschlag für die Ausführung der Fliesenarbeiten in Eigenleistung <input type="checkbox"/> dauerelastische Fugen partiell gerissen/beschädigt <input type="checkbox"/> defekte Pumpe (Außenpool) <input type="checkbox"/> Klein- & Kleinstreparaturen	
Summe	-rd. 10.000,00 €

³ 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 \neq Wertansatz

4.3 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

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 Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 (Gebäudedefaktoren), 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 Vergleichswert 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) aus Greven angefordert, um das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Durch Anpassung der Kaufpreise mittels der im GMB 2025 Kreis Steinfurt angegebenen Umrechnungskoeffizienten, Merkmale: „Vertragsdatum, Alter, Wohnfläche, Grundstücksgröße und Bodenrichtwert“ wird nachfolgend der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt ermittelt.

VERGLEICHSKAUFPREISE

	1	2	3	4	5	6
bereinigter Kaufpreis [€] inkl. Garage	480.000,00	650.000,00	496.500,00	786.759,00	640.000,00	699.800,00
Garagen/Stellplätze	Garage + Geräte	Carport + Geräte	Garage	Garage	Carport + Geräte	Garage + Carport
Anzahl Garagen/Stellplätze	1	1	1	1	1	1
Wert Nebengebäude, s. Seite 98 im GMB	5.000,00	2.500,00	5.000,00	5.000,00	2.500,00	7.500,00
bereinigter Kaufpreis [€] ohne Garagen/Carports	475.000,00	647.500,00	491.500,00	781.759,00	637.500,00	692.300,00
Vertragsdatum	20.08.2021	15.09.2021	11.10.2021	25.11.2021	25.11.2021	03.02.2022
Jahr	2021	2021	2021	2021	2021	2022
Umrechnungskoeffizient	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,31
BRW [€/m² in 2022]	315,00	450,00	270,00	270,00	300,00	310,00
Umrechnungskoeffizient	1,18	1,26	1,13	1,13	1,16	1,18
Baujahr	2005	2015	2009	2005	2010	2003
Alter	16	6	12	16	11	19
Umrechnungskoeffizient	1,45	1,59	1,45	1,45	1,45	1,45
ergänzende Gebäudeart	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH
Anzahl Geschosse	2	2	2	2	2	2
Unterkellerung [%]	-	100	100	70	-	100
Wohnfläche insg. [m²]	136	136	132	170	127	170
Umrechnungskoeffizient	1,10	1,10	1,10	1,00	1,15	1,00
Gesamtgrundstücksfläche [m²]	434	491	484	488	502	456
Umrechnungskoeffizient	0,89	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Summe der Koeffizienten	1,94308004	2,42852148	1,9861897	1,805627	2,1315986	2,1293395
bereinigter. KP ohne Ga. od. Carport/m²Wfl.	3.492,65	4.761,03	3.723,48	4.598,58	5.019,69	4.072,35
ber. KP / Summe Koeff.	1.797,48	1.960,46	1.874,69	2.546,81	2.354,89	1.912,50

	7	8	9	10	11	12
bereinigter Kaufpreis [€] inkl. Garage	747.310,00	779.070,00	394.500,00	675.000,00	649.000,00	589.000,00
Garagen/Stellplätze	Doppelgarage	Garage	Stellplatz Carport	Doppelgarage	Garage	Carport Stellplatz
Anzahl Garagen/Stellplätze	2	1	3	2	1	2
Wert Nebengebäude, s. Seite 98 im GMB	10.000,00	5.000,00	2.500,00	10.000,00	5.000,00	2.500,00
bereinigter Kaufpreis [€] ohne Garagen/Carports	737.310,00	774.070,00	392.000,00	665.000,00	644.000,00	586.500,00
Vertragsdatum	25.02.2022	03.11.2022	18.01.2024	16.10.2024	12.11.2024	28.01.2025
Jahr	2022	2022	2024	2024	2024	2025
Umrechnungskoeffizient	1,31	1,31	1,25	1,25	1,25	1,25
BRW [€/m² in 2022]	300,00	350,00	220,00	270,00	330,00	240,00
Umrechnungskoeffizient	1,16	1,21	1,08	1,13	1,21	1,10
Baujahr	2001	2003	2005	2008	2008	2006
Alter	21	19	19	16	16	19
Umrechnungskoeffizient	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
ergänzende Gebäudeart	EFH	EFH	EFH (DHH)	EFH	EFH	EFH
Anzahl Geschosse	2	2	2			3
Unterkellerung [%]	100	100	0	-	-	50
Wohnfläche insg. [m²]	246	173	133	190	148	154
Umrechnungskoeffizient	0,90	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00
Gesamtgrundstücksfläche [m²]	600	771	500	558	422	431
Umrechnungskoeffizient	0,95	1,00	0,95	0,95	0,89	0,89
Summe der Koeffizienten	1,8839241	2,298395	2,0455875	1,94571875	2,147069375	1,7744375
bereinigter. KP ohne Ga. od. Carport/m²Wfl.	2.997,20	4.474,39	2.947,37	3.500,00	4.351,35	3.808,44
ber. KP / Summe Koeff.	1.590,93	1.946,75	1.440,84	1.798,82	2.026,65	2.146,28

Das arithmetische Mittel der normierten Kaufpreise beträgt:	=	1.949,76 €/m ² Wfl.
Aus den zwölf Kaufpreisen, die		
30% oberhalb des arithmetischen Mittels \triangleq 2.534,69 € bzw.		
30% unterhalb des arithmetischen Mittels \triangleq 1.499,81 € liegen,		
wurden zwei Ausreißer festgestellt. Aus den zehn verbliebenen Vergleichs-		
kaufpreisen wurde das arithmetische Mittel für die weitere Berechnung ge-		
bildet	=	1.940,94 €/m ² Wfl.

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

Vergleichsfaktor auf das Bewertungsobjekt „Philipp-Manz-Str. 115, Greven“ abgestellt:

Wertermittlungstichtag (Datum: 21.05.2025):	x 1,25	
Alter (14 Jahre).	x 1,45	
Grundstücksfläche (420 m ²):	x 0,89	
Wohnfläche (Wfl: 138,28 m ²):	x 1,10	
<u>Bodenrichtwert 2022 (330 €/m²):</u>	<u>x 1,21</u>	
	X 2,14706938	
ermittelter auf das Bewertungsobjekt abgestellter Vergleichswertfaktor		
1.940,94 €/m ² Wfl. x 2,14706938	=	4.167,34 €/m ² Wfl.
gerundeter Wert	=	4.167,00 €/m ² Wfl.
vorl. Vergleichswert des Bewertungsobjekts		
4.167 €/m ² Wfl. x 138,28 m ² Wfl.	=	576.212,76 €

BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

vorläufiger Vergleichswert	=	576.212,76 €
Wertansatz Garage (gem. GMB, Kreis Steinfurt 2025, vgl. mit einer Doppelgarage)	+	10.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert		586.212,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
siehe „Abschnitt 4.2 - Sachwertermittlung“	-	10.000,00 €
zzgl. Ertrag aus der Photovoltaikanlage, siehe Anlage I	+	11.000,00 €
Vergleichswert	=	587.212,76 €
		<u>rd. 587.000,00 €</u>

4.4 VERKEHRSWERTABLEITUNG AUS DEN VERFAHRENSERGEBNISSEN

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- 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. 580.000,00 €,
der Vergleichswert wurde mit rd. 587.000,00 € ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

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) zur Verfügung. Bezüglich der Qualität der zur Verfügung gestellten Daten wird das Gewicht 1,00 in Ansatz gebracht.

Für das Vergleichswertverfahren standen zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten in Form von 12 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten zur Verfügung. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 beigemessen. Aufgrund der fehlenden Angaben zu Gebäudezustand und -ausstattung sowie zu besonderen Bauteilen (Dachaufbauten etc.) oder einer Unterkellerung (hier liegen keine Umrechnungskoeffizienten vor) wird der Qualität der Daten das Gewicht 0,6 beigemessen (Einfamilienhäuser sind gewöhnlich individuell ausgestattet).

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht: $1,00 \times 1,00 = 1,00$

das Vergleichswertverfahren das Gewicht: $1,00 \times 0,60 = 0,60$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[580.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 587.000 \text{ €} \times 0,60] \div 1,60 = \text{rd. } \underline{583.000,00 \text{ €}}$.

5 VERKEHRSWERTE

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebauten Grundstücke in 48268 Greven, Philipp-Manz-Straße 115

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Greven, Blatt 14036

-Bestandsverzeichnis-

lfd. Nr. 1, Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstück 2554, Größe 416 m²

lfd. Nr. 4, Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstück 2553, Größe 4 m²

-wirtschaftliche Einheit- (siehe Abschnitt 1.2. "Hinweise")

wird zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 mit rd.

583.000,00 €

(in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro)
geschätzt.

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

Emsdetten, 10.07.2025

Sachverständiger Peter Mues

6 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.

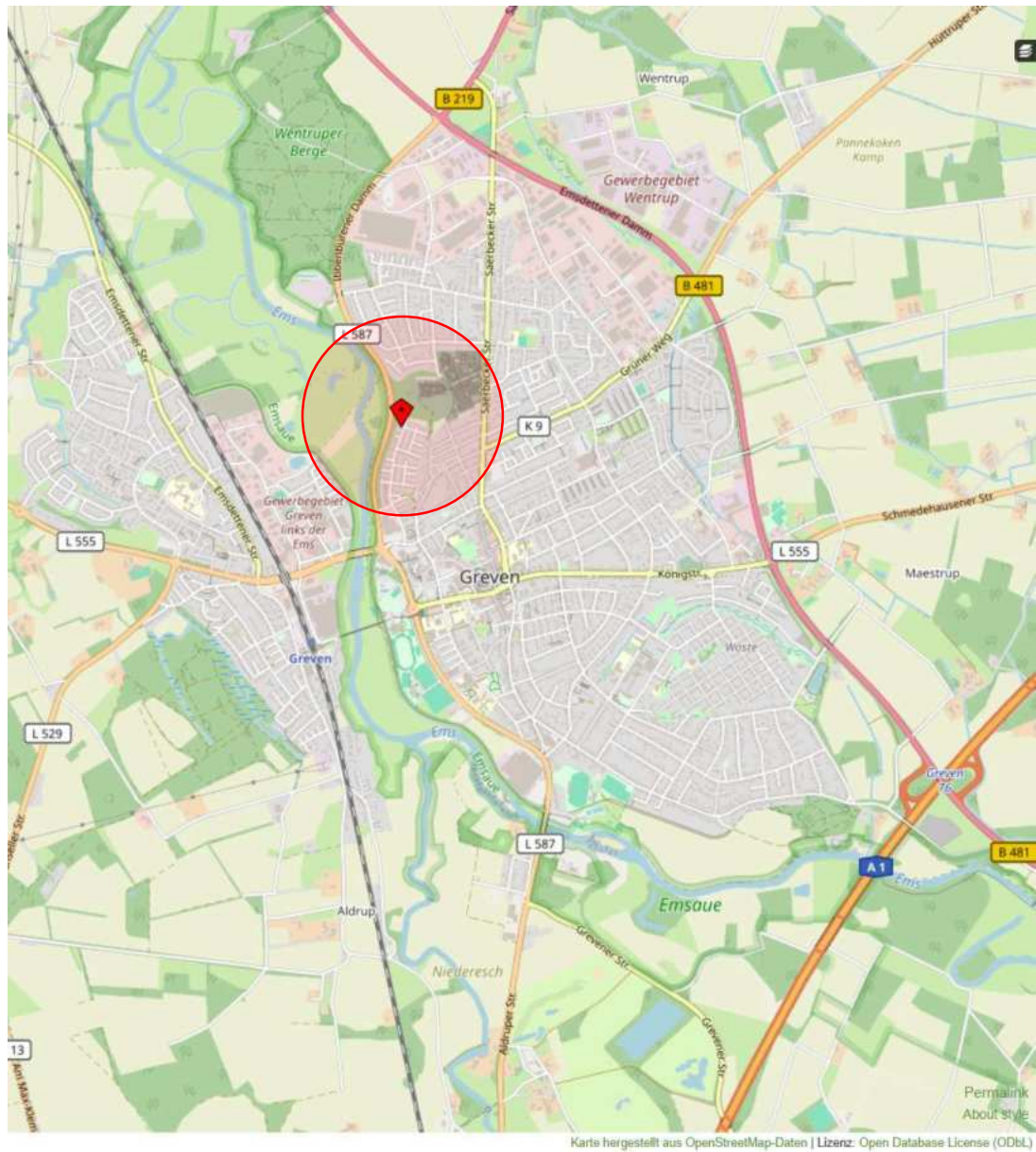
7 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

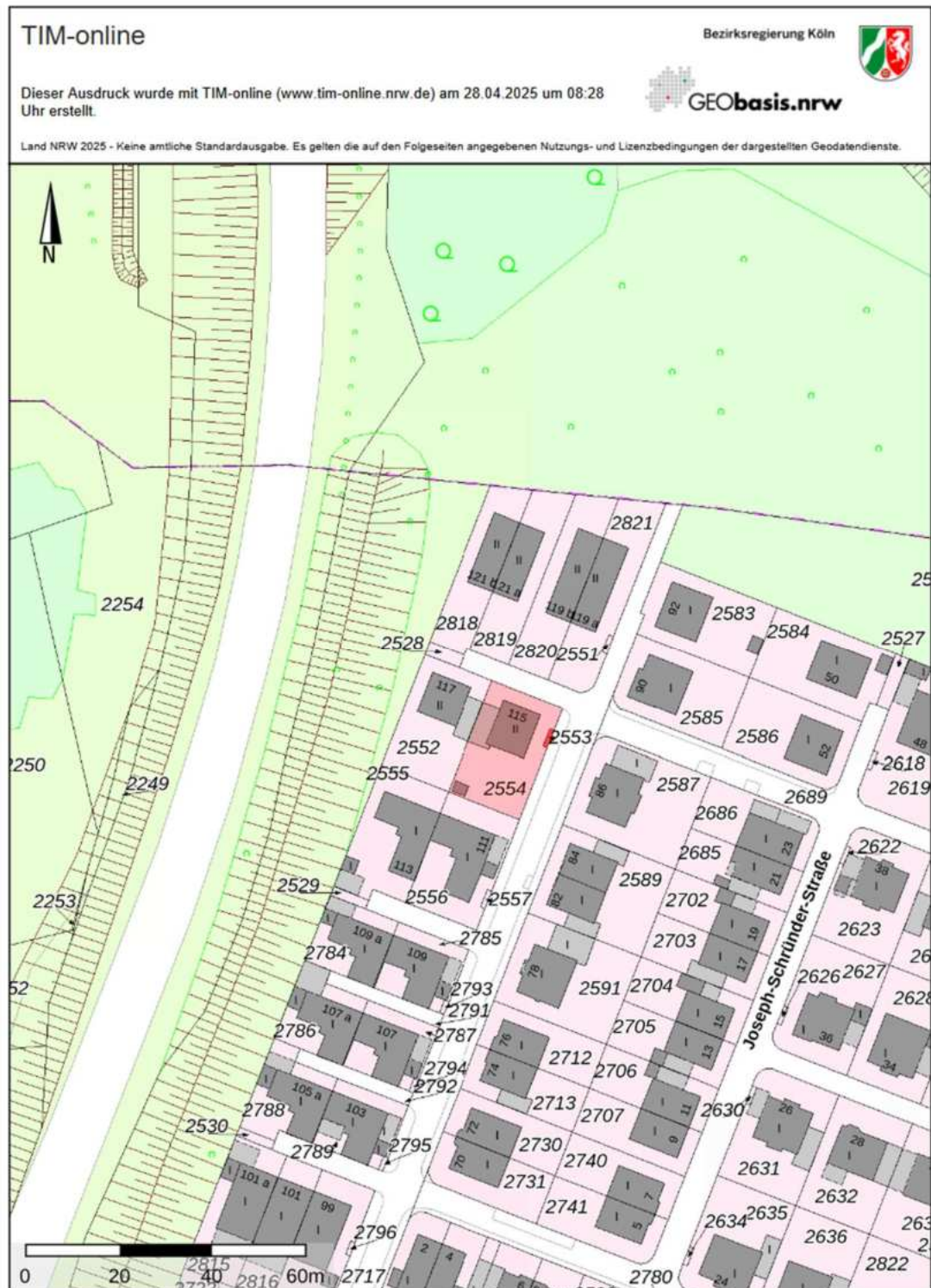
- C Übersichtsplan
- D Auszug aus der Katasterkarte
- E Fotoübersichtsplan
- F Fotos – Außenaufnahmen
- G Grundriss und Schnitt
- H Auskunft aus dem Altlastenkataster
- I Berechnung der Photovoltaikanlage

Anlagen

C | Übersichtsplan (Lizenz: Open Database License ODbL)



Anlagen

D | Auszug aus der Katasterkarte⁴

⁴ 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

E | Fotoübersichtsplan



Anlagen

F | Fotos - Außenaufnahmen



F1 | Straßenansicht des Einfamilienhauses



F2 | Hauseingang mit Vorgartengestaltung

Anlagen

F | Fotos - Außenaufnahmen



F3 | rückwärtige Fassade



F4 | Blick auf die Garage

Anlagen

F | Fotos - Außenaufnahmen



F5 | Gartenteilbereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze



F6 | Blick auf die überdachte Terrasse

Anlagen

F | Fotos - Außenaufnahmen



F7 | Blick in die Stichstraße

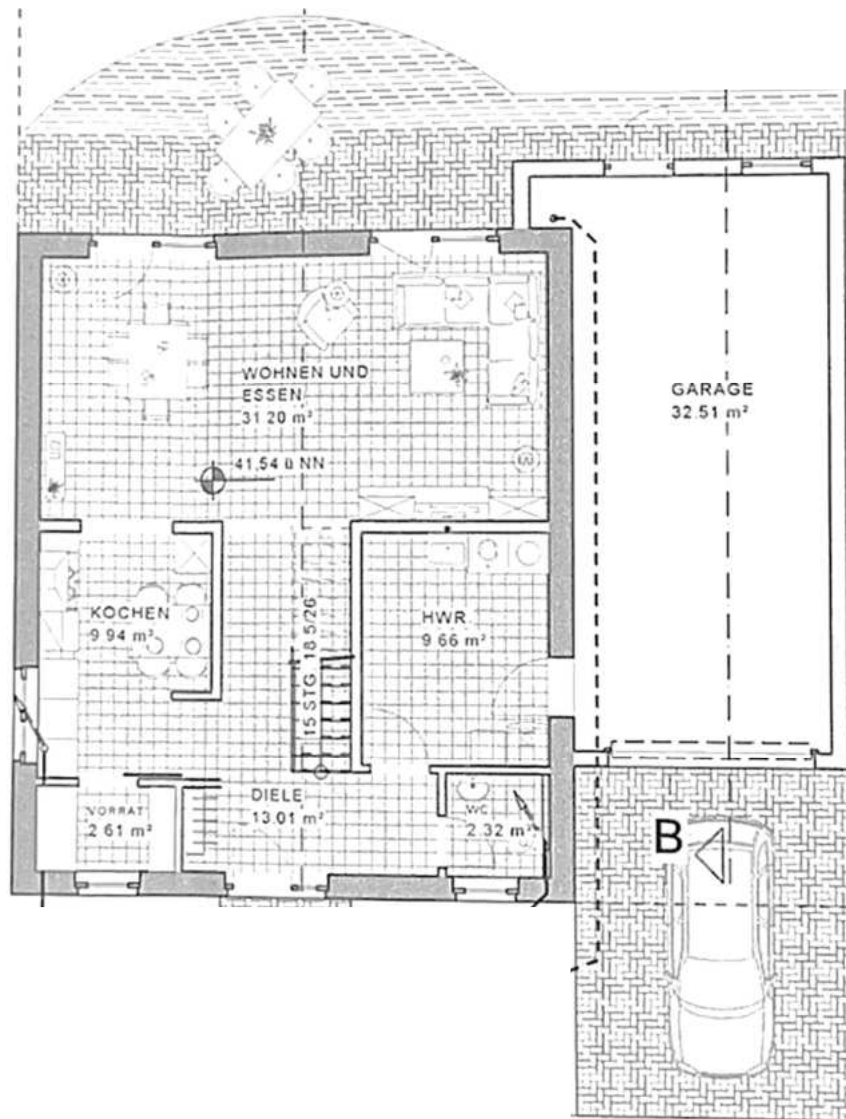


F8 | Blick entlang der Anliegerstraße (verkehrsberuhigt) in Richtung Stadtmitte

Anlagen

G | Grundrisse und Schnitt

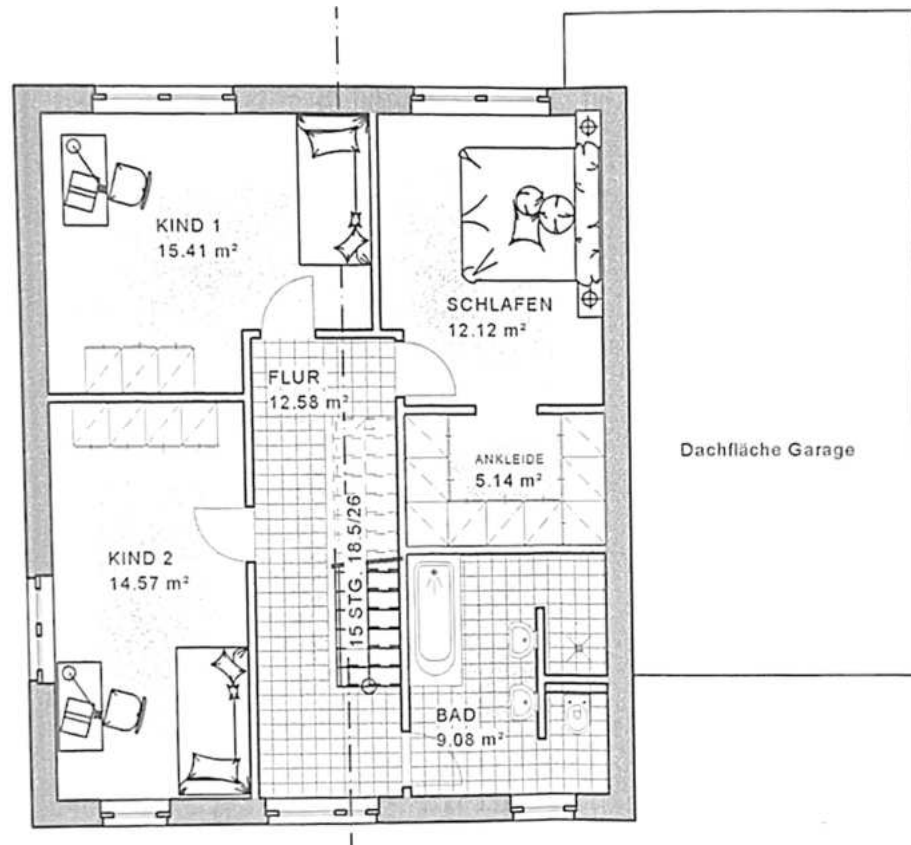
Erdgeschoss (maßstabsfrei)



Anlagen

G | Grundrisse und Schnitt

Obergeschoss (maßstabsfrei)

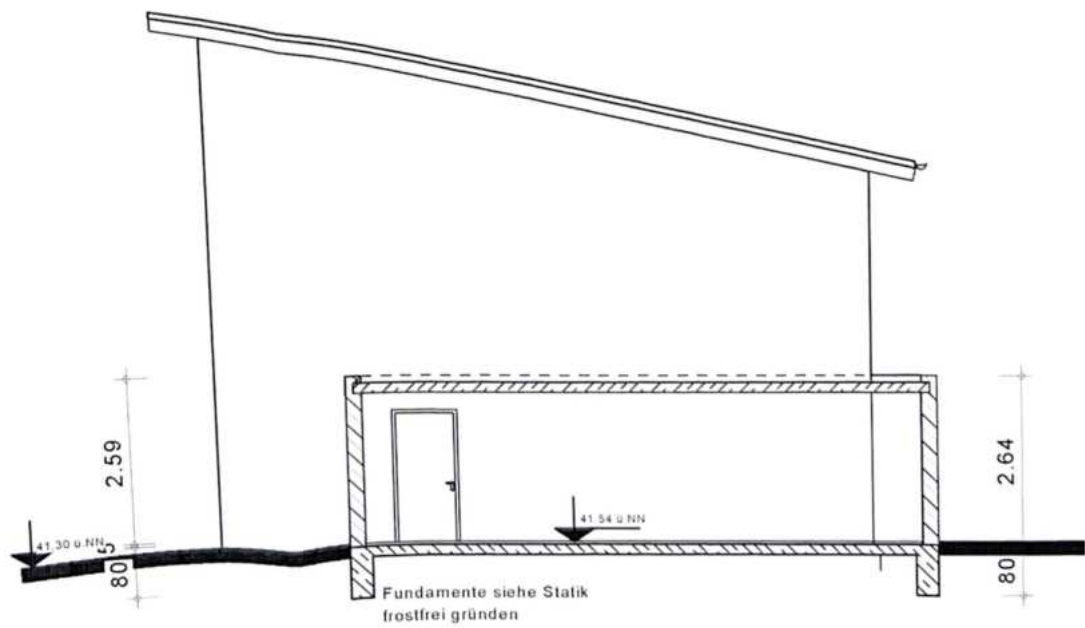




Anlagen

G | Grundrisse und Schnitt

Schnitt Garage (maßstabsfrei)





Kreis Steinfurt | Tecklenburger Str. 10 | 48565 Steinfurt

09 3C3E 8311 D6 9000 4D67
DV05.25 0,95 Deutsche Post

*K7087*30744*01240*

Mues. Das Werte Kontor
Lindenstr. 30
48282 EmsdettenKreis Steinfurt | Der Landrat
Tecklenburger Str. 10
48565 Steinfurt
Tel. 02551 69-0

www.kreis-steinfurt.de

Umweltamt
-Abfallwirtschaft, Bodenschutz-
Frau VidalRaum A537
Tel. 0 25 51 69-14 62

abfallwirtschaft@kreis-steinfurt.de

Mein Zeichen 67/1-03-53-Altlasten
07.05.2025

Auskunft aus dem Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Grundstück: Grundstück Gemarkung Greven, Flur 19, Flurstücke 2553, 2554
(Philipp-Manz-Str. 115, Greven)

Ihr Zeichen 117-25

Guten Tag,

die o.g. Flurstücke 2553 und 2554 sind im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Steinfurt als ehem. Altstandort als „ehem. Spinnerei Schröder-MOB-Stützpunkt“ unter dem Aktenzeichen 03-53 erfasst.

Die o.g. Flurstücke sowie das Umfeld wurden in der Zeit von 1875 bis 1963 von der Firma Gebrüder Schröder als Betriebsgelände für eine Spinnerei genutzt. Das Gelände wurde anschließend von der Bundeswehr übernommen und von 1964 bis 1998 als Militärdepot genutzt, wobei die vorhandenen Gebäude erhalten blieben. Im Anschluss wurde das Gelände umwelttechnisch untersucht und letztlich sämtliche Gebäude zurückgebaut und das Gelände zu großen Teilen städtebaulich als Wohngebiet ungenutzt.

Während der Nutzung des Geländes als Spinnerei wurde betriebsbedingt mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen (z.B. Mineralöle aus Lagertanks und Tankstelle, Färberei mit Lösungsmitteln, Trafostation mit Schmierölen, etc.). Im 2. Weltkrieg wurden ca. 55 % der Gebäude durch Bomben zerstört und anschließend wiederaufgebaut. Zudem wurde das Gelände mit unterschiedlichen Materialien, wie Schlacke, Asche, Ziegel, Beton, Gesteinsbruch, sowie bereichsweise Fremdstoffe wie Teerpappe, Keramik, Produktionsresten und Glas bis zu 5 m Mächtigkeit aufgefüllt, wobei der Anteil der Auffüllungen

Kreissparkasse Steinfurt | IBAN
DE06 4035 1060 0000 0003 31
BIC WELADED1STFVolksbank Münsterland Nord eG |
IBAN
DE74 4036 1906 4340 3002 00
BIC GENODEM11BBSteuernummer
311 / 5873 / 0032 FA STUSt-IdNummer
DE 124 375 892

am ansonsten sandigen Boden stark schwankte. Für die Baureifmachung wurde der Boden des Geländes im Jahr 2000 und 2001 mittels Rammkernsondierungen und Baggerschürfen untersucht und belastete Bereiche unter gutachterlicher Begleitung und Aufsicht der unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Steinfurt saniert.

Im Bereich der heutigen Flurstücke 2553 und 2554 befanden sich nach Luftbilddauswertung erst Wiesen und ab dem Ende der 1960er Jahre Gebäude (Leichtbauhallen zur Abstellung Lkw, Lagerung Materialien) und Verkehrsflächen. Die Gebäude wurden spätestens in den 1980er Jahren zurückgebaut und ab Anfang 1990er Jahre war dieser Bereich Wiese/Brachfläche und wurde teilweise als Lagerfläche genutzt. Bei den Bodenuntersuchungen (RKS 17, RKS 18) im Jahr 2000 wurde im näheren Umfeld der o.g. Flurstücke wurden Auffüllungen aus Kies, Ziegel, Gesteinsbruch und Sand bis maximal 2 m Tiefe vorgefunden. Unterlagernd wurde Sand angetroffen. Chemische Untersuchungen wurden auf Grund der unauffälligen Materialien/Böden nicht durchgeführt.

Die Wahrscheinlichkeit, dass sich im Bereich der Flurstücke 2553 und 2554 mit Schadstoffen belastetes Bodenmaterial bzw. Auffüllungen befinden wird auf Grund der vorliegenden Bodenuntersuchungen, dem Rückbau der ehem. Gebäude sowie der Baufeldreifmachung als sehr gering eingeschätzt.

Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreis Steinfurt unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.

Für Rückfragen steht Ihnen auch der zuständige Ingenieur des Umweltamtes, Herr M.Sc. Bocker (Tel.: 02551/69-1469), gerne zur Verfügung.

Anlagen	I Berechnung der Photovoltaikanlage																														
<p>Hinweis: Für die Ertragswertberechnung der Photovoltaikanlage wird unterstellt, dass die Einspeisung nach Abzug des anteiligen Eigenverbrauchs (3 Personenhaushalt) ins Stromnetz erfolgt. Der Vorteil der Eigennutzung und damit die Ersparnis resultierend aus der nicht notwendigen Abnahme von Strom, wird nachfolgend in Ansatz gebracht.</p>																															
<table> <tr> <th colspan="2">Angaben zur Berechnung</th></tr> <tr> <td>Inbetriebnahme (lt. Marktdatenstammdatenregister)</td><td>01.01.2021</td></tr> <tr> <td>Wertermittlungstichtag</td><td>21.05.2025</td></tr> <tr> <td>unterstellte Lebensdauer</td><td>20 Jahre</td></tr> <tr> <td>verbleibende „Rest“-Nutzungsdauer am Wertermittlungstichtag (21.05.2025)</td><td>16</td></tr> <tr> <td>Nettonennleistung der Einheit</td><td>9,9 kWp</td></tr> <tr> <td>Einspeiseleitung lt. Stromrechner.com https://stromrechner.com/wie-viel-strom-produziert-eine-photovoltaikanlage/Leistung_9,9_kWp_Standort_NRW_Ausrichtung_Sueden_Neigungswinkel_12_Grad</td><td>9.016,92 kWh</td></tr> <tr> <td>pauschaler Abzug für anteiligen Eigenverbrauch (3 Personen-Haushalt)</td><td>1.500,00 kWh</td></tr> <tr> <td>Einspeisung pro Jahr</td><td>7.512,92 kWh</td></tr> <tr> <td>vertraglich vereinbarte Einspeisevergütung (netto) (lt. Abrechnung der Stadtwerke Greven vom 12.03.2025)</td><td>0,0816 €</td></tr> <tr> <td>Einspeiseerlös (netto)</td><td>613,05 €/Jahr</td></tr> <tr> <td>Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Instandhaltung etc.) gem. Fachliteratur „Praxis der Grundstücksbewertung (Troff)“</td><td>15 %</td></tr> <tr> <td>Kapitalisierungszinssatz - langfristig gesehen (Kapitalmarktzins zzgl. Risikozuschlag)</td><td>6,0 %</td></tr> <tr> <td>Vervielfältiger (6,0% bei 16 Jahren)</td><td>10,106</td></tr> <tr> <td>Rückbaukosten ohne Ansatz - hebt sich gegen Restwert der Anlage auf</td><td>0,00 €</td></tr> </table>		Angaben zur Berechnung		Inbetriebnahme (lt. Marktdatenstammdatenregister)	01.01.2021	Wertermittlungstichtag	21.05.2025	unterstellte Lebensdauer	20 Jahre	verbleibende „Rest“-Nutzungsdauer am Wertermittlungstichtag (21.05.2025)	16	Nettonennleistung der Einheit	9,9 kWp	Einspeiseleitung lt. Stromrechner.com https://stromrechner.com/wie-viel-strom-produziert-eine-photovoltaikanlage/Leistung_9,9_kWp_Standort_NRW_Ausrichtung_Sueden_Neigungswinkel_12_Grad	9.016,92 kWh	pauschaler Abzug für anteiligen Eigenverbrauch (3 Personen-Haushalt)	1.500,00 kWh	Einspeisung pro Jahr	7.512,92 kWh	vertraglich vereinbarte Einspeisevergütung (netto) (lt. Abrechnung der Stadtwerke Greven vom 12.03.2025)	0,0816 €	Einspeiseerlös (netto)	613,05 €/Jahr	Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Instandhaltung etc.) gem. Fachliteratur „Praxis der Grundstücksbewertung (Troff)“	15 %	Kapitalisierungszinssatz - langfristig gesehen (Kapitalmarktzins zzgl. Risikozuschlag)	6,0 %	Vervielfältiger (6,0% bei 16 Jahren)	10,106	Rückbaukosten ohne Ansatz - hebt sich gegen Restwert der Anlage auf	0,00 €
Angaben zur Berechnung																															
Inbetriebnahme (lt. Marktdatenstammdatenregister)	01.01.2021																														
Wertermittlungstichtag	21.05.2025																														
unterstellte Lebensdauer	20 Jahre																														
verbleibende „Rest“-Nutzungsdauer am Wertermittlungstichtag (21.05.2025)	16																														
Nettonennleistung der Einheit	9,9 kWp																														
Einspeiseleitung lt. Stromrechner.com https://stromrechner.com/wie-viel-strom-produziert-eine-photovoltaikanlage/Leistung_9,9_kWp_Standort_NRW_Ausrichtung_Sueden_Neigungswinkel_12_Grad	9.016,92 kWh																														
pauschaler Abzug für anteiligen Eigenverbrauch (3 Personen-Haushalt)	1.500,00 kWh																														
Einspeisung pro Jahr	7.512,92 kWh																														
vertraglich vereinbarte Einspeisevergütung (netto) (lt. Abrechnung der Stadtwerke Greven vom 12.03.2025)	0,0816 €																														
Einspeiseerlös (netto)	613,05 €/Jahr																														
Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Instandhaltung etc.) gem. Fachliteratur „Praxis der Grundstücksbewertung (Troff)“	15 %																														
Kapitalisierungszinssatz - langfristig gesehen (Kapitalmarktzins zzgl. Risikozuschlag)	6,0 %																														
Vervielfältiger (6,0% bei 16 Jahren)	10,106																														
Rückbaukosten ohne Ansatz - hebt sich gegen Restwert der Anlage auf	0,00 €																														
<p>Berechnung:</p> <table> <tr> <td>Einspeisevergütung (netto):</td><td>rd. 613,00 €</td></tr> <tr> <td>./. Bewirtschaftungskosten</td><td>613,00 € x 15 %</td></tr> <tr> <td></td><td>91,95 €</td></tr> <tr> <td>jährlicher Reinertrag</td><td>521,05 €</td></tr> <tr> <td>zzgl. Ersparnis durch Eigennutzung (1.500,00 kWh x 0,3514 €/kWh)</td><td>527,10 €</td></tr> <tr> <td>Summe</td><td>1.048,15 €</td></tr> <tr> <td>Vervielfältiger</td><td>16 Jahre RND 6,0 %</td></tr> <tr> <td>vorläufiger Ertragswert</td><td>10.592,60 €</td></tr> <tr> <td>Ertragswert gesamt:</td><td>rd. 11.000,00 €</td></tr> </table>		Einspeisevergütung (netto):	rd. 613,00 €	./. Bewirtschaftungskosten	613,00 € x 15 %		91,95 €	jährlicher Reinertrag	521,05 €	zzgl. Ersparnis durch Eigennutzung (1.500,00 kWh x 0,3514 €/kWh)	527,10 €	Summe	1.048,15 €	Vervielfältiger	16 Jahre RND 6,0 %	vorläufiger Ertragswert	10.592,60 €	Ertragswert gesamt:	rd. 11.000,00 €												
Einspeisevergütung (netto):	rd. 613,00 €																														
./. Bewirtschaftungskosten	613,00 € x 15 %																														
	91,95 €																														
jährlicher Reinertrag	521,05 €																														
zzgl. Ersparnis durch Eigennutzung (1.500,00 kWh x 0,3514 €/kWh)	527,10 €																														
Summe	1.048,15 €																														
Vervielfältiger	16 Jahre RND 6,0 %																														
vorläufiger Ertragswert	10.592,60 €																														
Ertragswert gesamt:	rd. 11.000,00 €																														
<p>ERLÄUTERUNGEN HINWEISE</p> <p>VERTRAGSUNTERLAGEN Seitens des Eigentümers wurde uns das Marktstammdatenregister sowie die Abrechnung der Einspeisevergütung für das Jahr 2024 zur Verfügung gestellt. Die Abrechnung des Versorgers Stadtwerke Greven für das Jahr 2024 lag dem Unterzeichner gleichfalls vor. Das Wohnhaus wurde in diesem Zeitraum lediglich von einer Person bewohnt.</p> <p>VERBLEIBENDE „REST“-NUTZUNGSDAUER Es wird unterstellt, dass die Nutzungsdauer der Anlage mit Ablauf der Einspeisevergütung von 20 Jahren endet, da eine Prognose über diesen Zeitraum hinaus nicht möglich ist.</p> <p>VERVIELFÄLTIGER Die Nachteile wie optische Beeinträchtigung und erhöhter Aufwand bei einer Dachreparatur beeinflussen den Kapitalisierungszins negativ (höherer Zins). Eine Veräußerung der Anlage ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Vervielfältiger wird mit einem Zins von 6,0 % in Ansatz gebracht.</p> <p>BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN Die jährlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Versicherungsbeiträgen, Instandhaltungskosten, Austausch Wechselrichter, Betriebsausfall, Reinigung etc. zusammen und werden lt. Literatur mit rd. 15% in Ansatz gebracht.</p>																															



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