

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24032-AGS

Grundbuch	<u>Borghorst Blatt 7724</u> Lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 1147, Gebäude- und Freifläche, Ludgeristr. 45, Größe 413 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 005/24</b>
Objekt- beschreibung	Grundstück (413 m <sup>2</sup> ), bebaut mit vermietetem Zweifamilien- haus (Baujahr 2016, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, ca. 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche) und 2 Gartenschuppen (Baujahr 2016, massi- ve Bauweise).
Verkehrswert	<b>EURO 500.000,00</b>

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02551/66- 177 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Steinfurt eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens/Exposés in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-/Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24032-AGS

Objekt **Zweifamilienhaus  
Ludgeristr. 45, 45a, 48565 Steinfurt-Borghorst**

Grundbuch von Borghorst Blatt 7724  
Lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 1147, Gebäude- und  
Freifläche, Ludgeristr., Größe 413 m<sup>2</sup>

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 005/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 03.07.2024  
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Architekt Dipl.-Ing.  
**Dieter Gnewuch**

Von der  
Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter  
und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung  
von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

Mitglied des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt



## Münster

Merschkamp 49  
48155 Münster  
Fon 0251-48 29 500  
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost  
DE76 4005 0150 0000 2072 41  
WELADED1MST

## Ochtrup

Hinterstraße 8  
48607 Ochtrup  
Fon 02553-4397  
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt  
DE25 4035 1060 0000 0510 11  
WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	6
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
4.1 Zweifamilienhaus	8
4.2 Gartenschuppen	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Bauzustand	10
4.5 Restnutzungsdauer	10
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>11</b>
<b>6. Bodenwert</b>	<b>12</b>
<b>7. Sachwert</b>	<b>14</b>
<b>8. Ertragswert</b>	<b>16</b>
<b>9. Mindermiete ("Underrent")</b>	<b>18</b>
<b>10. Verkehrswert</b>	<b>20</b>
Anlage 1: Lageplan	21
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	22
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	23
Anlage 4: Schnitt	24
Anlage 5: Brutto-Grundfläche	25
Anlage 6: Wohnfläche	26
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	28
Anlage 8: Fotos	29

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungs- grundlagen

#### Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

#### Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

#### Literatur:

Kleiber digital:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Dieterich · Kleiber:  
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:  
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:  
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik  
und Wertermittlung

## 2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 03.07.2024 in der Zeit von 14.45 - 15.15 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen die Miteigentümerin sowie Mieter (jeweils zeitweise) anwesend.

Die Zustimmung für die Darstellung von Innenfotos wurde nicht erteilt.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Borghorst Blatt 7724

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 14: Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 1147, Gebäude- und Freifläche, Ludgeristr., Größe 413 m<sup>2</sup>

Es sind weitere Grundstücke verzeichnet, die allerdings nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind. Daher unterbleibt deren Auflistung hier.

Abteilung I  
Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II  
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 9 (zu lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 5/24). Eingetragen am 13.03.2024.

Es sind weitere Eintragungen vorhanden, die allerdings nicht das hier zu bewertende Grundstück betreffen.

Abteilung III  
Hypotheken etc.

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

#### 3.2 Lage

Kreis Steinfurt

Ort und Einwohnerzahl Kreisstadt Steinfurt, ca. 34.000 Einwohner, im Ortsteil Borghorst ca. 19.000 Einwohner

Wohnlage Das Objekt liegt im südwestlichen Randbereich vom Ortsteil Borghorst, ca. 1 km Luftlinie vom Ortskern Borghorst entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Ein-/Zweifamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage

Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 1 km bis Bundesstraße B54 ca. 24 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 21 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 27 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Ostausrichtung mit rechteckigem Zuschnitt.

### **3.3 Erschließung, Baugrund, etc.**

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Ludgeristraße (Spielstraße, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Steinfurt stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für d. Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden.

### **3.4 Rechte und Belastungen**

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
-----------	---

Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 62a "Heuerland": Allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; zweigeschossig als Höchstgrenze; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Dachneigung 30° - 45°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
Denkmalschutz	Nein
Wohnungsbindungen	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

#### 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

##### 4.1 Zweifamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden; nicht unterkellert
Nutzung am Stichtag	Die Erdgeschosswohnung einschl. 1 Kfz-Stellplatz, 1 Gartenschuppen und Gartenteil ist seit 01.02.2024 vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete von 790 € und die Dachgeschosswohnung ist seit 01.02.2016 einschl. 1 Kfz-Stellplatz, 1 Dachboden, 1 Gartenschuppen und Gartenteil vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete von 630 €.
Baujahr	2016
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau

Geschossdecken	EG: Stahlbetondecke; DG: Holzbalkendecke
Treppen	EG - DG: Betonkonstruktion mit Fliesenbelag; Holzeinschubleiter zum Spitzboden
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Holztürelemente mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete
Sanitäreinrichtung	EG WC-Raum: Waschbecken, WC; EG Bad: Waschbecken, WC, Badewanne; bodengleiche Dusche; DG Bad: Waschbecken, WC, Badewanne; bodengleiche Dusche
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß; Installationen über Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung/etc.	Je Wohnung eine Gasbrennwertherme mit Warmwasserbereitung; Sonnenkollektoren auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasserbereitung; Flachheizkörper; Installationen unter Putz
Besondere Bauteile	Dachgaube, Balkon
Energieausweis	Der Energieausweis vom 11.02.2016 auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 63,9 kWh/m <sup>2</sup> a (Energieeffizienzklasse B = grünelber Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 71,6 kWh/m <sup>2</sup> a (Energieeffizienzklasse B = grünelber Farbskalabereich) auf.

<b>Sonstiges</b>	Es wurde von der Stadt Steinfurt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt, die eine Voraussetzung für eine Aufteilung in 2 Eigentumswohnungen darstellt.
<b>4.2 Gartenschuppen</b>	2 Abstellschuppen; Baujahr 2016; massive Bauweise, Ziegelfassaden; Flachdach aus Betonkonstruktion mit Abklebung; Stromanschluss
<b>4.3 Außenanlagen</b>	Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Rasen; Hecken; Bäume; Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<b>4.4 Bauzustand</b> (Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	Bei den Gebäuden liegt ein altersgemäßer Bauzustand ohne wesentlichen Instandhaltungstau vor.
<b>4.5 Restnutzungsdauer</b>	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 72 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 8 Jahre).

## 5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## 6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 7):

**Bodenrichtwert beitragsfrei** **230 €/m<sup>2</sup>**

### Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
<b>Bodenrichtwert</b>			<b>230 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag	01.01.2024	03.07.2024	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschoss	I - II	I	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m <sup>2</sup> )		413	
Tiefe (m)	30	ca. 20	
Lagequalität	normal	normal	
<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>230 €/m<sup>2</sup></b>

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

413 m<sup>2</sup> x 230,00 €/m<sup>2</sup> = 94.990 €

**Bodenwert gesamt rd. 95.000 €**

## 7. Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

Gebäude		Zweifamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>		
· Brutto-Grundfläche		256,64 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex</b>		
am Stichtag		181,30
<b>Normalherstellungskosten</b>		
· NHK im Basisjahr 2010		1.130,00 €/m <sup>2</sup>
· NHK am Stichtag		2.048,69 €/m <sup>2</sup>
<b>Regionalfaktor</b>		1,0
<b>Gewöhnliche Herstellungskosten</b>		
· Normgebäude		525.782 €
· Sonderbauteile: Dachgaube, Balkon		6.000 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>		531.782 €
<b>Alterswertminderung</b>		linear
· (Fiktives) Alter		8 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		72 J.
· Wertminderung		-10,00 %
· Betrag		-53.178 €
<b>Zeitwert</b>		
· Gebäude		478.604 €
· Bes. Bauteile		0 €
<b>Gewöhnliche Gebäudekosten</b>		<b>478.604 €</b>

**Zeitwert 2 Gartenschuppen**

**5.000 €**

**Gebäudewerte insgesamt**

**483.604 €**

**Gebäudewerte insgesamt** **483.604 €**

**Zeitwert Außenanlagen**

Anteilig in % des Gebäudewertes

483.604 € x 5% = 24.180 €

**Wert der Gebäude und Außenanlagen** **507.784 €**

**Bodenwert** **95.000 €**

**Vorläufiger Sachwert** **602.784 €**

**Sachwertfaktor**

In der Regel ist bei derartigen Objekten zur Ableitung des Verkehrswertes eine Marktanpassung des modellhaften Sachwertes erforderlich. Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

Der Sachwertfaktor hängt ab von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Gebäudeart, des (fiktiven) Baujahrs, der Kreisgebietslage und des Stichtags.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x 0,78

**470.172 €**

**Abschlag für Bauzustand**

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

**-1.000 €**

**469.172 €**

**Sachwert rd.** **469.000 €**

## 8. Ertragswert

Unter Berücksichtigung des Mietspiegels der Stadt Steinfurt vom 01.12.2023 und unter Beachtung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbare Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

### Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
Erdgeschosswohnung	87,70	8,89	780,00	9.360,00
Dachgeschosswohnung	92,69	8,90	825,00	9.900,00
PKW-Stellplätze		(2 x 25 €)	50,00	600,00
<b>Summe</b>	<b>180,39</b>		<b>1.605,00</b>	<b>19.260,00</b>

**Jahresrohertrag**

**19.260,00 €**

### Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten  
2 x 351,00 € = 702,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.  
2 x 46,00 € = 92,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten  
180,39 m<sup>2</sup> x 13,80 €/m<sup>2</sup> = 2.489,38 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.  
2 x 104,00 € = 208,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)  
0 % von 19.260,00 €/m<sup>2</sup> = 0,00 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt**

**-3.491,38 €**

**Jahresreinertrag**

**15.768,62 €**

<b>Jahresreinertrag</b>	<b>15.768,62 €</b>
<b>Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens</b>	
Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstücks- werte im Kreis Steinfurt liegt der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser bei 2,7 % mit einer Standardabweich- ung von 0,7 %.	
In Anlehnung an diese Angaben unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Art, etc. wird folgender Liegen- schaftszinssatz angesetzt:	
(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)	
2,75 % x 95.000 €	= <u><b>-2.612,50 €</b></u>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>13.156,12 €</b>
<b>Barwertfaktor für die Kapitalisierung</b>	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Restnutzungsdauer	72 Jahre
	x <u><b>31,207</b></u>
	<b>410.561,57 €</b>
<b>Bodenwert</b>	<u><b>95.000,00 €</b></u>
<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert</b>	<b>505.561,57 €</b>
<b>Abschlag für Bauzustand</b>	
Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wur- den. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichti- gung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzu- setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!	
	<u><b>-1.000,00 €</b></u>
	<b>504.561,57 €</b>
<b>Ertragswert rd.</b>	<b>505.000,00 €</b>

## 9. Mindermiete ("Underrent")

Die tatsächliche Nettokaltmiete für die Dachgeschosswohnung beträgt monatlich insgesamt 630,00 € einschl. PKW-Stellplatz. Sie liegt damit unterhalb des marktüblichen Mietniveaus.

Die Anpassungen auf marktübliches Mietniveau basieren auf den gesetzlichen Bestimmungen des BGB § 558. Danach ist im vorliegenden Fall eine Mietanpassung von max. 20 % innerhalb von 3 Jahren möglich. Bis zum Erreichen der marktüblichen Miete sind mehrere Anpassungen erforderlich.

In einer überschläglichen Berechnung wird im Folgenden der Nachteil durch die Mindermiete ermittelt. Dabei wird für die Wohnung eine tatsächliche monatliche Nettokaltmiete von 615,00 € angesetzt (= 630,00 € abzüglich 15,00 € für den PKW-Stellplatz).

### 1. Anpassung ab 2024

#### Tatsächliche Miete plus 20 %

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
Dachgeschosswohnung	92,69	7,96	738,00	8.856,00

### Zeitraum bis 2. Anpassung 2027

<b>Jährliche Nettokaltmiete</b>		<b>8.856,00 €</b>
<b>Marktübliche jährliche Nettokaltmiete</b>		<b>9.900,00 €</b>
<b>Differenz</b>		<b>1.044,00 €</b>
<b>Barwertfaktor für die Kapitalisierung</b>		
Zinssatz	2,75 %	
Dauer	3 Jahre	<b>x 2,84</b>
<b>Diskontierung auf Stichtag</b>		
Zinssatz	2,75 %	
Dauer rd.	3 Jahre	<b>x 0,92</b>
<b>Minderertrag Zeitraum bis 2. Anpassung</b>		<b>2.735,39 €</b>

**Zeitraum von 2. Anpassung 2027 bis 3. Anpassung 2030**

**Bisherige Miete plus rd. 20 %**

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
Dachgeschosswohnung	95,27	9,30	885,60	10.627,20

**Marktübliche Miete wird erreicht, kein Mietminderertrag**

**Zusammenstellung Mindererträge**

Minderertrag Zeitraum bis 2. Anpassung	<u>2.735,39 €</u>
Minderertrag gesamt	2.735,39 €
<b>Nachteil aus Minderertrag gesamt rd.</b>	<b>-3.000,00 €</b>

## 10. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und zwei Gartenschuppen bebaut ist.

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Ein Vergleichsverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert von Zweifamilienhäusern in der Regel mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 469.000,00 €

Im vorliegenden Fall orientiert sich der Verkehrswert allerdings aufgrund der primären baulichen Ausgestaltung als Vermietungsobjekt vorrangig an Renditegesichtspunkten und damit am Ertragswert gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 505.000,00 €

Darüberhinaus ist ein Abschlag dafür zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Nettokaltmiete für die Dachgeschosswohnung unterhalb des marktüblichen Mietniveaus liegt (siehe Punkt 9).

Nachteil aus Mietminderertrag gesamt rd. -3.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Ludgeristr. 45, 48565 Steinfurt-Borghorst" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 ermittelt mit rd.

**500.000,00 EURO**

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

---

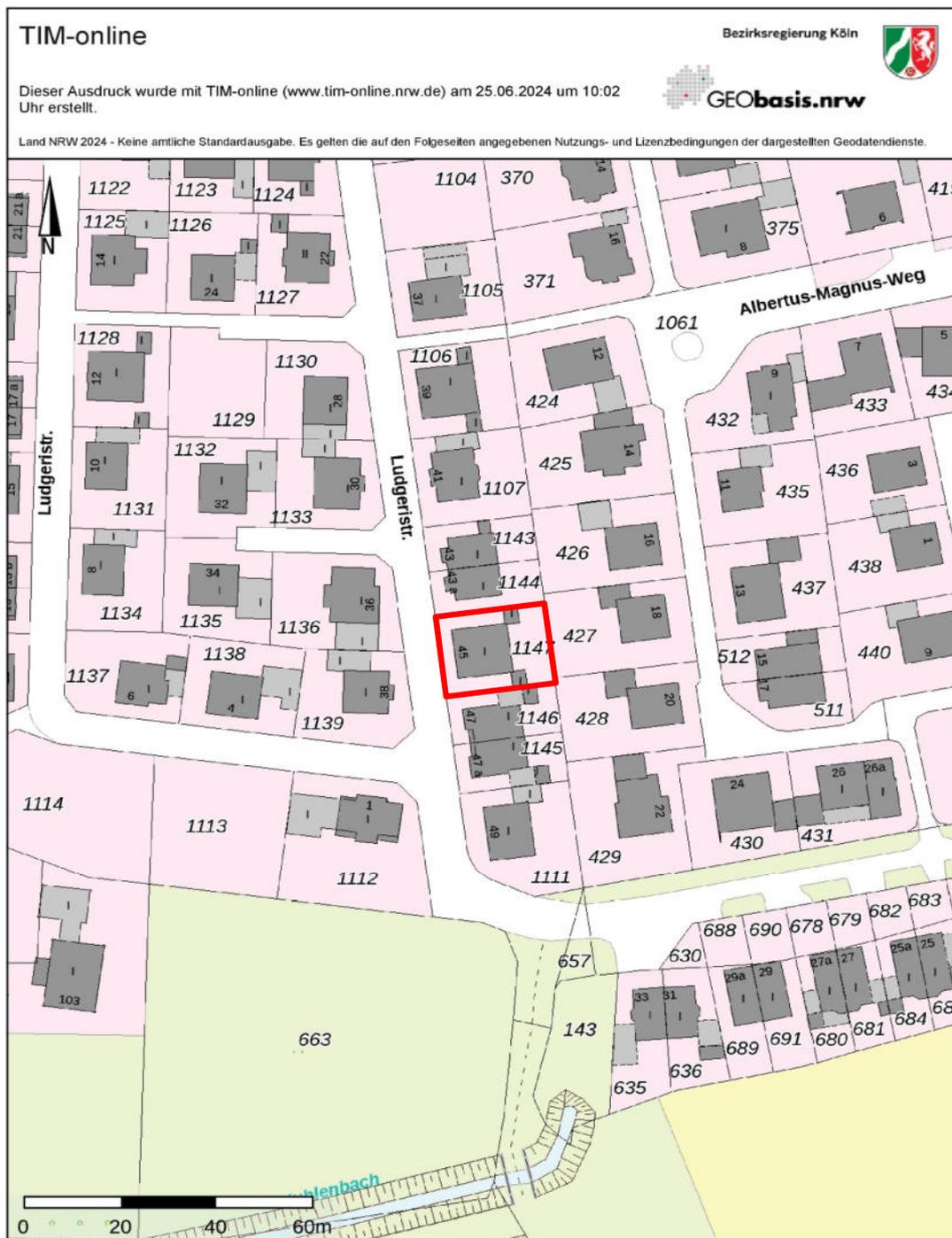
Ochtrup, 12.08.2024

**Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## Anlage 1: Lageplan

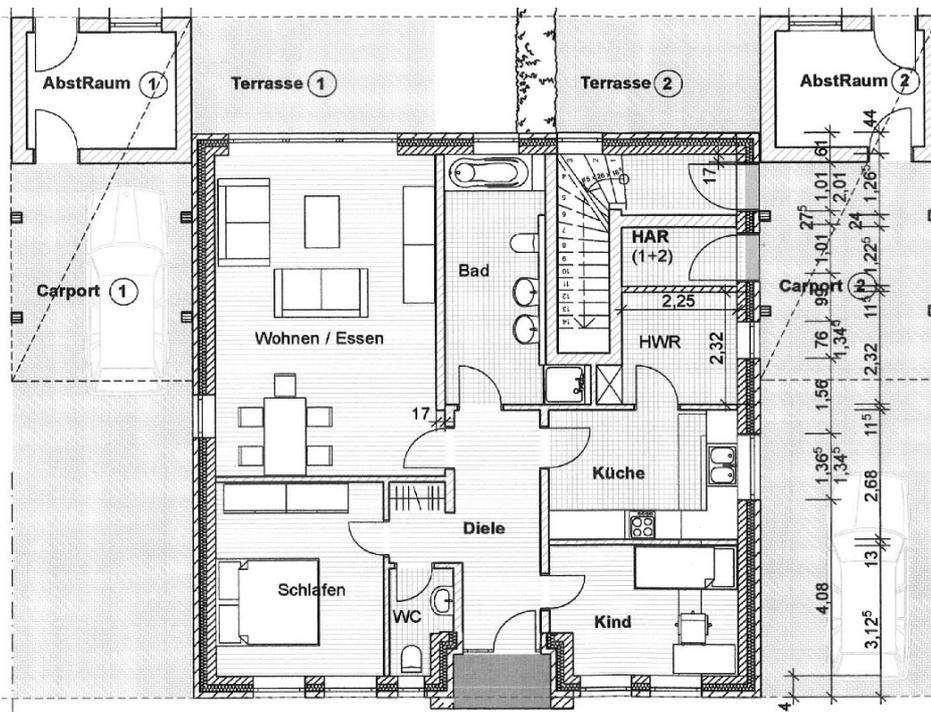
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt  
Ludgeristr. 45  
48565 Steinfurt-Borghorst**

## Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

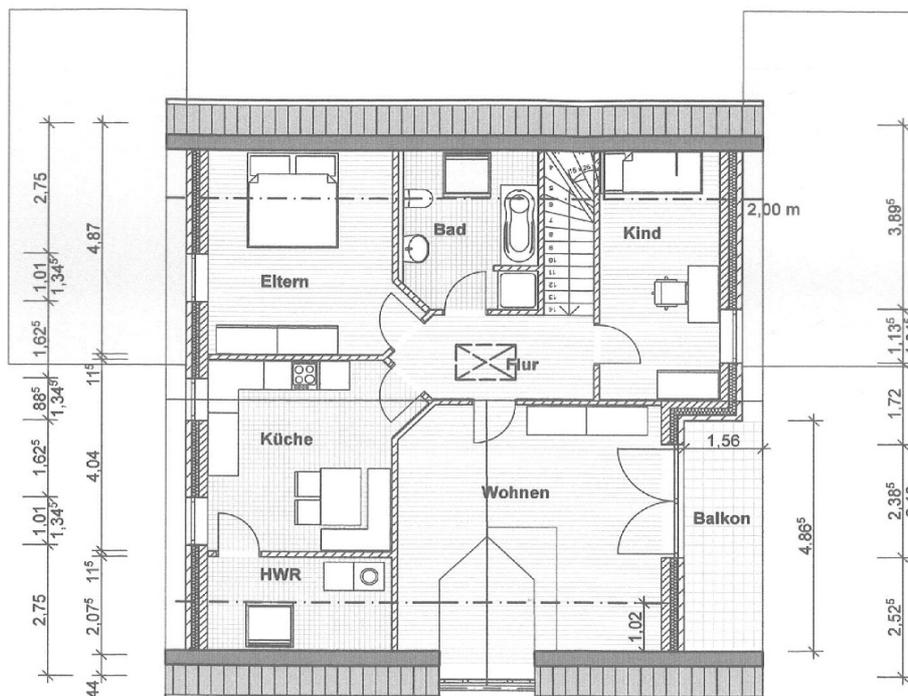
Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



**Bewertungsobjekt  
Ludgeristr. 45  
48565 Steinfurt-Borghorst**

### Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

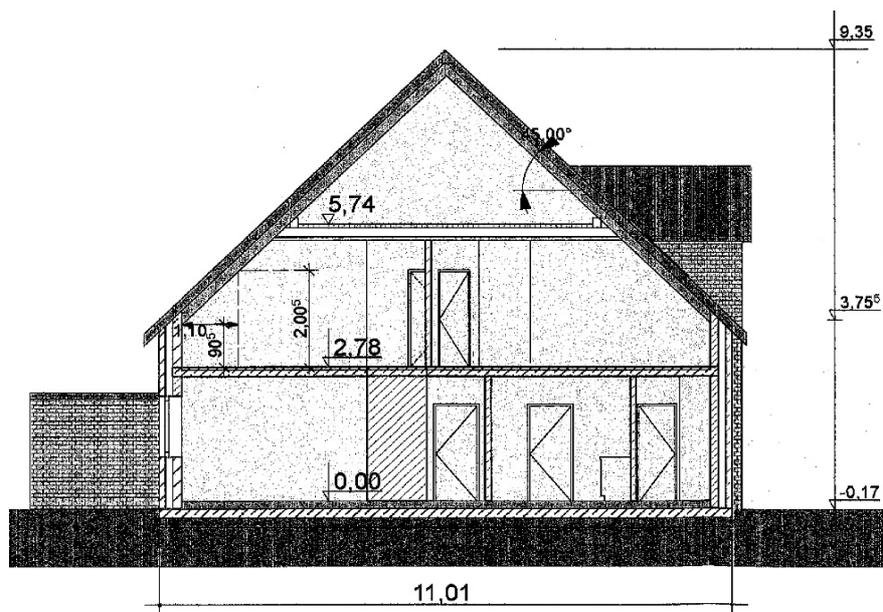
Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



**Bewertungsobjekt  
Ludgeristr. 45  
48565 Steinfurt-Borghorst**

#### Anlage 4: Schnitt

Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



**Bewertungsobjekt  
Ludgeristr. 45  
48565 Steinfurt-Borghorst**

## **Anlage 5: Brutto-Grundfläche**

Gemäß DIN 277

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

<b>Brutto-Grundfläche</b>		<b>Bereich a/ b</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Wohngebäude</b>			
EG	11,010 x 11,655	=	128,32
DG	11,010 x 11,655	=	<u>128,32</u>
<b>Brutto-Grundfläche (m<sup>2</sup>) ca.</b>			<b>256,64</b>

**Anlage 6: Wohnfläche**

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die Raumgrößen wurden technischen Berechnungen aus den Bauakten entnommen und stichprobenartig überprüft. Sie sind insofern auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

<b>Wohnhaus</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<u>Wohnung 1 Erdgeschoss</u>	
Diele/Garderobe	9,43
Kind	9,26
Küche	9,67
Hauswirtschaftsraum	5,93
Bad	9,39
Wohnen/Essen	29,10
Schlafen	12,78
WC-Raum	<u>2,14</u>
Wohnfläche Wohnung EG m <sup>2</sup> ca.	87,70

Wohnung 2 Dachgeschoss

Flur Erdgeschoss	2,30
Flur Dachgeschoss	6,29
Kind	11,18
Bad	7,10
Wohnen/Essen	26,90
Eltern	14,30
Küche	14,97
Hauswirtschaftsraum	5,85
Balkon (zu 1/2) ca.	<u>3,80</u>
Wohnfläche Wohnung DG m <sup>2</sup> ca.	92,69
<b>Wohnfläche gesamt m<sup>2</sup> ca.</b>	<b>180,39</b>

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt



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

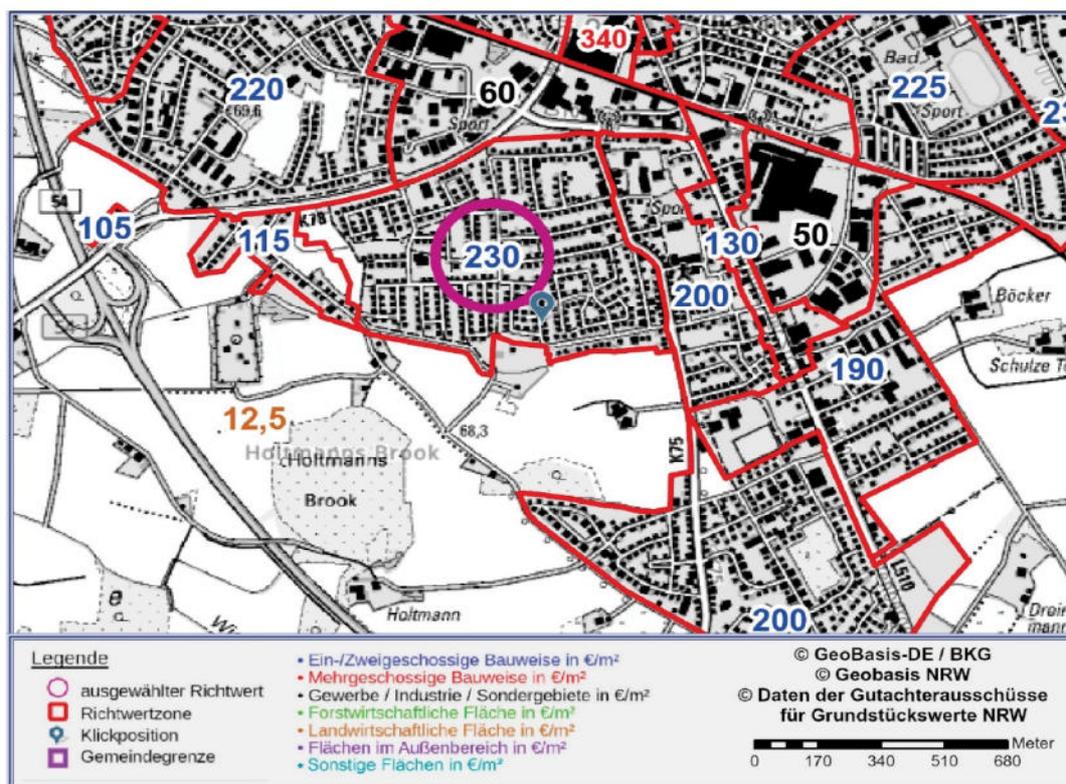


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Steinfurt
Postleitzahl	48565
Gemarkungsname	Borghorst
Ortsteil	Borghorst
Bodenrichtwertnummer	20068
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>230 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone ST 26

Tabelle 1: Richtwertdetails

## Anlage 8: Fotos

### Straßenansicht



### Gartenansicht

