

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nebst Garage und Nebengebäuden
Schützenstraße 59 | 48607 Ochtrup



Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens, sie unterscheidet sich von den Originalunterlagen nur insoweit, dass es keine Anlagen (außer Außenaufnahmen) wie Katasterplan, Bauzeichnungen, pp. enthält. Weiterhin sind Namen der Eigentümer und Beteiligten am Ortstermin nicht aufgeführt. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02551/ 66-176 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Steinfurt einsehen. Es wird für die vorliegende elektronische Form sowie für etwaige Ausdrücke keinerlei Haftung übernommen, da für diese Art der Darstellung eine absolut authentische Übereinstimmung mit dem Originalgutachten nicht gewährleistet werden kann. Eine Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
nebst Garage und Nebengebäuden
bebaute Grundstück in
48607 Ochtrup, Schützenstraße 59.



Der Verkehrswert des
bebauten Grundstücks wurde
zum Wertermittlungsstichtag
01.09.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
ermittelt mit rd.

530.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 65 Seiten.

PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (nachfolgend Hauptwohnung) mit Einliegerwohnung (nachfolgend Einl.-Whg.) nebst Garage und Nebengebäuden
Baujahr (gem. Bauakte):	1983: Schlussabnahme
Modernisierungen:	2003: Einbau eines neuen Heizkessels (Fabrikat Vaillant) 2006: Einbau eines neuen Heizkessels (Fabrikat Buderus) 2015: z.T. durchgreifende Modernisierungen sowie bauliche Erweiterungen (Angaben siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“)
Wohnflächen:	Hauptwohnung (EG und DG): rd. 169 m ² Einliegerwohnung: rd. 66 m ² Hinweis: siehe Abschnitt 3.1, Kapitel „Raumaufteilung Hauptwohnung“
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	Das Wohnhaus wurde am Wertermittlungsstichtag (01.09.2022) von Familienangehörigen des Eigentümers bewohnt. Lt. Angabe der Teilnehmer im Ortstermin sind sowohl die Hauptwohnung als auch die Einl.-Whg. an die Familienangehörigen vermietet. Dem Unterzeichner wurden die Mietverträge nicht zur Verfügung gestellt (keine Berücksichtigung von Minder bzw. Mehrmieten möglich, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“).
Zustandsbeschreibung:	Am Wertermittlungsstichtag 01.09.2022 befand sich das Wohnhaus in einem gepflegten, insgesamt modernisierten Zustand. Es wurden jedoch Mängel und Schäden festgestellt. Vom Zwangsversteigerungsgericht wurde durch meine Anregung zur Begutachtung einiger Baumängel und -schäden ein externer Sachverständiger für Schäden an Gebäuden hinzugezogen.
Wertermittlungsstichtag:	01.09.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Angaben zum Grundstück:	Grundbuch von Ochtrup, Blatt 3167 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 100 (975 m ²)

1 = Wohnhaus

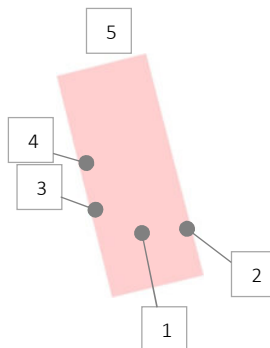
2 = Garage

¹

3 = Nebengebäude

4 = Freisitz

5 = Geräteraum



¹ siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ - Mehrzweckgebäude

RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE

BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8 August 2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 321, S. 4798)
GBO	Grundbuchordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114). Zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)
EnEV:	Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 326 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
WoFIV:	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
BetrKV:	Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)
WMR:	Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
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 weiter Anwendung)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR / MARKTDATEN

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2022
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [6] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. neu aufgearbeitete Auflage 2022
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung; 24. Auflage 2020/21
- [8] Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll - Hausmann - Rolf, 5. Auflage 2015
- [9] Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy - Möckel - Troff - -Bischoff, Mediengruppe Oberfranken, 133. Ausgabe 3/2021
- [10] Grundstücksmarktbericht 2022, GAA-Kreis Steinfurt

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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



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.....	11
2.1	Lage.....	11
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.3	Privatrechtliche Situation	12
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Gebäude „Einfamilienhaus“	14
3.2	Klimadaten	28
3.3	Nebengebäude.....	28
	Nebengebäude „Geräteraum“	29
3.4	Außenanlagen	30
3.5	Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjekts	31
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	32
4.1	Bodenwertermittlung	33
4.2	Sachwertermittlung	35
4.3	Ertragswertermittlung	46
4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	49
4.5	Verkehrswert.....	50
5	Urheberschutz und Haftung.....	51
6	Verzeichnis der Anlagen	51

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48607 Ochtrup, Schützenstraße 59
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Ochtrup, Blatt 3167 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 100 (975 m²)

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Steinfurt Gerichtstraße 2 48565 Steinfurt
Aktenzeichen des Auftraggebers:	009 K 006/22
Eigentümer:	lt. Grundbuchauszug vom 17.05.2022 -Abteilung I- xx

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 12.08.2022 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks festgestellt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag:	01.09.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt nebst Außenanlagen insgesamt besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	xx (Mieter der Hauptwohnung) xx (Mieter der Einl.-Whg.) der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <input type="checkbox"/> Grundbuchauszug vom 17.05.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte beschafft: <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 23.08.2022 <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreis Steinfurt vom 19.08.2022 <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Ochtrup vom 26.08.2022 <input type="checkbox"/> schriftl. Angaben zur planungsrechtlichen Situation vom 19.08.2022 <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 12.09.2022

Gutachtenerstellung
unter Mitwirkung von:

- Bauakte der Stadt Ochtrup
- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000
- Kopie der Messprotokolle des Schornsteinfegermeisters

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnung der BGF und der Wohnflächenberechnung (ausschließlich für die Erstellung dieser Wertermittlung)
- Protokollierung während des Ortstermins
- Entwurf der Grund-/Bodenbeschreibung und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und wo erforderlich ergänzt.

1.2 HINWEISE

Asbest:

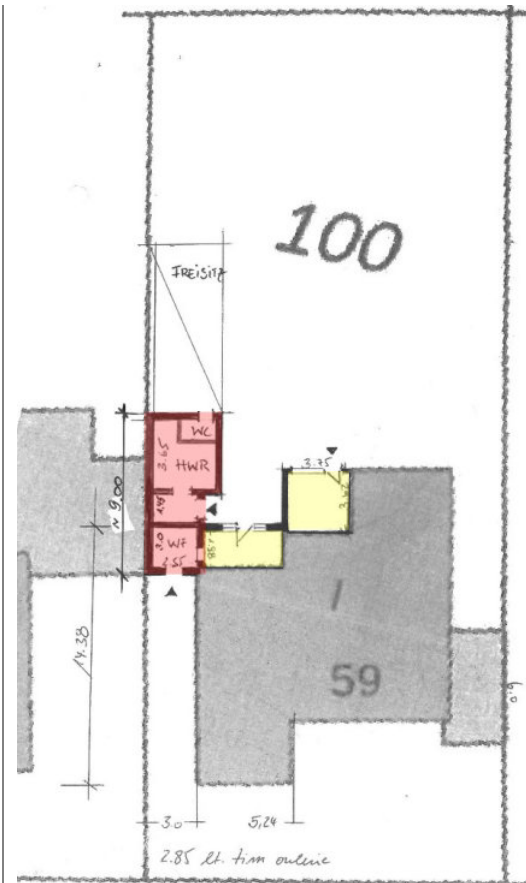
Dieser Abschnitt wird bei jeder Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen das Baujahr der Immobilien vor 1993 liegt, grundsätzlich an dieser Stelle als Hinweis hinzugefügt. Während des Ortstermins wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen bzw. Proben zur Feststellung von evtl. asbesthaltig verbauten Materialien entnommen. Die Kenntnis, dass Asbest die Gesundheit gefährdet, liegt seit 1970 vor, jedoch ist die Verwendung von asbesthaltigen Materialien wie z.B. in Faserzementwerkstoffen erst 1993 vom Gesetzgeber verboten worden. Demnach sind Baustoffe wie Eternit, die vor 1988 verbaut wurden, asbestverdächtig Baustoffe. Die zwischen 1988 und 1993 verwendeten Baustoffe können möglicher Weise noch Asbest enthalten. Zur Beurteilung der Situation bedarf es ggf. einer Untersuchung, die jedoch nicht zu unseren Aufgaben bzw. zum Auftragsumfang gehört. Verbindliche Angaben sind somit seitens des Unterzeichners nicht möglich.

ImmoWertV 2021:

Die zum Bewertungsstichtag gültige Rechtsgrundlage ist die ImmoWertV 2021. In dieser Wertermittlung wurden die herangezogenen Daten und Zahlen (wie u.a. Sachwertfaktor, Liegenschaftszins, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten etc.) überwiegend dem GMB 2022 (Kreis Steinfurt) entnommen. Allerdings sind sie nicht nach den neuen Richtlinien und Vorgaben der ImmoWertV 2021 (wie z.B. geänderte Gesamtnutzungsdauer etc.) abgeleitet worden. Um dieser Problematik gerecht zu werden, ermöglicht §10 Abs.2 ImmoWertV 2021², im Rahmen des „Grundsatz der Modellkonformität“ die bisherige ImmoWertV vom 01. Juli 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01. März 2006 anzuwenden. Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BANz. AT18.10.2012), bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz. AT 04.12.2015 B4) und der Bodenwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011 verwiesen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

² Siehe §10 Abs.2 ImmoWertV 2021: »(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.«

Bauliche Erweiterungen:



2015 wurde das Wohnhaus erweitert (gelb gekennzeichnet) und entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Mehrzweckraum (Windfang der Einl.-Whg. [bei der Berechnung der Wohnfläche nicht berücksichtigt], Abstellraum, HWR und WC, rot gekennzeichnet) errichtet. In der Bauakte der Stadt Ochtrup liegen keine Angaben zu den baulichen Erweiterungen des Wohnhauses, zum Mehrzweckraum und zum Freisitz vor. Nachfolgend wird eine nachträgliche Genehmigung unterstellt. Für den Bauantrag (Zeichnung etc. - Architektenleistungen), die Genehmigungsgebühren sowie die Einmessung wird in den nachfolgenden Bewertungsverfahren ein pauschaler Wert bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) in Abzug gebracht.

Mängel und Schäden:

Es wurden während des Ortstermins Baumängel und -schäden festgestellt, die tlw. vom Unterzeichner nicht verbindlich wertmäßig erfasst und beziffert werden konnten. Vom Zwangsversteigerungsgericht wurde auf meinen Wunsch zur Begutachtung einiger Baumängel und -schäden Herr Josef F. Feldhaus, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, hinzugezogen. Die im Gutachten³ des Herrn Feldhaus erfassten Mangelbeseitigungskosten werden nachfolgend bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen summiert aufgeführt.

Mietverträge:

Dem Unterzeichner wurden keine Angaben zur Miethöhe (Nettokaltmiete und Nebenkosten) zur Verfügung gestellt. Auch wurden keine Mietverträge ausgehändigt oder zugestellt. Daher kann eine Berücksichtigung von möglichen Mehr- oder Mindermieten bei den boG's nicht erfolgen.

³ Das Gutachten des Sachverständigen J.F. Feldhaus liegt der Geschäftsstelle (Amtsgericht Steinfurt, Zwangsversteigerungsgericht) vor und kann dort eingesehen werden.

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl Stand: 31.12.2021 Quelle: https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Ressourcen/Statistik/Bevoelkerungsdaten.pdf	Kreis Steinfurt: 450.176 Stadt Ochtrup: 19.893
Überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 130 km) Autobahnanschlussstelle: A 1_Münster-Nord (ca. 40 km) A 31_Gronau/Ochtrup (ca. 6 km) Bundesstraßen: 54 (ca. 4 km) 70 (ca. 8 km) Bahnhof: ca. 1 km Flughafen: FMO (ca. 60 km)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte von Ochtrup beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Bankfiliale sowie Allgemeinmediziner befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 – 1,5 km. Kindertagesstätte, Grundschule und weiterführende Schulen (Gymnasium, Real- und Hauptschule) sind im Umkreis von ca. 2 km angeordnet. Die nächste Bushaltestelle zur Nutzung des öffentl. Nahverkehrs befindet sich an der innerörtlichen Verbindungsstraße „Altmetelener Weg“ (Haltestelle „Lindenstraße“) in ca. 500 m fußläufiger Entfernung (Linien BB1)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung überwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	während des Ortstermins wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt
Topografie:	eben

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	innerörtliche Verbindungsstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn: Bitumen Gehwege: beidseitig vorhanden (Betonsteinpflaster) Parkbuchten: keine
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Es sind für beide Wohneinheiten separate Zähler für Gas, Wasser und Strom verbaut.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohngebäudes einseitige Grenzbebauung der Garage einseitige Grenzbebauung des „Mehrzweckraums“, derzeit genutzt als Windfang, Abstellraum, HWR und WC
Einfriedung:	Das Grundstück ist an der südlichen Grenze zur Straße nicht eingefriedet. Die Gartenteilfläche hinter dem Gebäude ist an der östlichen Grenze mittels einer Mauer (Gabione mit Steinfüllungen) und Holzzaunelementen eingefriedet. An der nördlichen Grenze wurden überwiegend Holzzaunelemente errichtet.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.05.2022 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Ochtrup, Blatt 3167 ist folgende Eintragung vorhanden: <u>lfd. Nr. 1:</u> <i>»Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 6/22). Eingetragen am 17.05.2022.«</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 des Kreis Steinfurt liegen weder belastende noch begünstigende Eintragungen vor.
Denkmalschutz:	Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Ochtrup aufgeführt.

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität:	<p>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 stichprobenartig überprüft.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass die Einliegerwohnung um eine Fläche von rd. 1,98 m x 4,35 m (Innenmaß) erweitert, und dass die überdachte Terrasse der Hauptwohnung vollumfänglich geschlossen wurde. Zudem wurde entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Mehrzweckraum (Nutzung derzeit als Windfang der Einl.-Whg. [bei der Berechnung der Wohnfläche nicht berücksichtigt], als Abstellraum, HWR und WC) sowie ein Freisitz errichtet, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“.</p> <p>Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.</p>
-----------------------	---

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	<p>lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Ochtrup vom 12.09.2022</p> <p><i>»Die Schützenstraße wurde bereits erstmalig hergestellt und abgerechnet und ist daher erschließungsbeitragsfrei. Davon ausgenommen sind künftige wertverbessernde Maßnahmen nach dem KAG NRW. Aktuell sind dort keine Maßnahmen vorgesehen. Kanalanschlussbeiträge sind ebenfalls veranlagt und gezahlt.«</i></p>

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:	<p>Dem Unterzeichner wurde im Ortstermin mitgeteilt, dass die Hauptwohnung vom Vater des Eigentümers nebst Familienangehörigen und die Einl.-Whg. vom Bruder des Eigentümers bewohnt wird.</p> <p>Die Mietverträge zu beiden Wohnungen wurden dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“.</p>
--------------------	---

3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung:

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

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. Die offensichtlichen Baumängel und Bauschäden wurden tlw. pauschal durch den Unterzeichner berücksichtigt und tlw. durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden wertmäßig erfasst. 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 mit Einliegerwohnung
ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
Teilkeller (Unterkellerung ausschl. unterhalb der Hauptwohnung)
Dachgeschoss insgesamt ausgebaut

Wohnfläche (m²):

gesamt: rd. 235
Hauptwohnung: rd. 169
Einl.-Whg.: rd. 66

Baujahr (gem. Bauakte):

1983 (Schlussabnahme)

Modernisierung:

2003: Einbau eines neuen Heizkessels (Fabrikat Vaillant)
2006: Einbau eines neuen Heizkessels (Fabrikat Buderus)
2015: z.T. durchgreifende Modernisierungen sowie bauliche Erweiterungen (Angaben siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“)

Außenansicht:

WDVS mit Rauputz (weiß) und
tlw. Zinkbleche (vorbewittert, anthrazit, Anthra-Zink, lt. Angabe des Teilnehmers im Ortstermin)
Sockelbereich: Steinputz (grau)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente (gem. Bauakte):	Stb.-Streifenfundamente
Außenwände (gem. Bauakte):	<p><u>Kellergeschoss:</u> Kalksandsteinmauerwerk, d = 36,5 cm</p> <p><u>Erd- und Dachgeschoss:</u> zweischaliges Mauerwerk, d = 36,5 cm Verblendschicht, Luftschicht inkl. Dämmung, Hintermauerung 2015: Wärmedämmplatten aufgebracht, lt. Angabe des Teilnehmers im Ortstermin in der Stärke von ca. 5 cm</p>
Innenwände (gem. Bauakte):	Mauerwerk
Treppen (gem. Bauakte):	<p><u>Kellertreppe:</u> Stb.-Treppe, viertelgewendelt Tritt- und Setzstufen: Fliesen (anthrazit) Handlauf: Metall</p> <p><u>Erdgeschoss:</u> offene Holzwangentreppe (Buche, Ursprungsjahr) halbgewendelt Trittstufen: Holz mit Teppichmatten Geländer: Holz und Edelstahl Hinweis: In einem Teilbereich (Antrittsstufen) fehlt das Geländer.</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> offene Holzwangentreppe (Buche) Geländer: Edelstahl</p>
Eingang „Hauptwohnung“:	zweiteilige Holzrahmentür (anthrazit) Türblatt mit Lichtausschnitt (Edelstahleinfassung) beidseitig feststehende Seitenelemente (satiniertes Glas) Briefeinwurfklappe
Nebeneingang:	Stahltür (T30) zur Garage
Eingang „Einl.-Whg.“:	<u>Windfang:</u> einflügelige Holzrahmentür (anthrazit) mit Lichtausschnitten Stabgriff (Edelstahl)
Fenster „Hauptwohnung“:	<p><u>Kellergeschoss:</u> Kunststoff (weiß) mit Isolierverglasung Kellerlichtschächte</p> <p><u>Erd- und Dachgeschoss:</u> Kunststoff (innen weiß, außen anthrazit, 2015 erneuert)</p> <p>Hinweis: Lt. Angabe eines Teilnehmers im Ortstermin sind die Kunststofffenster im Ausland (Polen) gefertigt worden. Der Standard entspricht nicht vollumfänglich dem eines in Deutschland gefertigten Fensters (bspw. Foto A8)</p> <p>Rollläden mit elektr. Antrieb Dachflächenfenster</p>
Fenster „Einl.-Whg.“:	Holzfenster mit Isolierverglasung aus Ursprungsjahr 1983 Rollläden mit elektr. Antrieb

Dachkonstruktion:	<p><u>Gebäudeteil „Hauptwohnung“:</u> versetztes Satteldach (Dachneigungen identisch) mit einem Dachaufbau (östliche Dachfläche)</p> <p><u>Gebäudeteil „Einl.-Whg.“:</u> Flachdach (Kiesschüttung)</p>
-eindeckung:	<p><u>Gebäudeteil „Hauptwohnung“:</u> Betondachstein (geradlinig) Ortgang und Traufe: Zinkbleche Dachaufbau und Schornsteinkopf: Zinkbleche Schornsteinkopf: mit Haube</p>
-entwässerung:	<p><u>Gebäudeteil „Hauptwohnung“:</u> Dachrinne (insgesamt verkleidet) Fallrohre: Kupfer</p> <p><u>Gebäudeteil „Einl.-Whg.“:</u> innenliegender Flachdachablauf</p>

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	<p>zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz 2 Wasseruhren (KG der Hauptwohnung)</p>
Abwasserinstallationen:	<p>Ableitung in das kommunale Kanalnetz</p>
Elektroinstallation:	<p>2 Stromzähler (KG der Hauptwohnung)</p> <p><u>innen:</u> Ausstattung und Installation überwiegend aus 2015 überwiegend in allen Räumen Einbaustrahler überwiegend mehrere Steckdosen je Raum Netzwerkdoesen</p> <p><u>außen:</u> Hauseingangstür: Einbaustrahler (Dachüberstand)</p>
Heizung	<p>zwei Gaszentralheizungen (Standort: KG) gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeister: »Fabrikat VAILANT VC 204/3 E-HL, Baujahr 2003, Nennwärmeleistung 20 kW« »Fabrikat BUDERUS G 144, Baujahr 2006, Nennwärmeleistung 20 kW«</p>
Heizkörper:	<p><u>„Hauptwohnung“:</u> überwiegend Planheizkörper mit Thermostatventilen Bad: Handtuchwärmekörper</p> <p><u>„Einl.-Whg.“:</u> überwiegend Fußbodenheizung Abstellraum: Planheizkörper mit Thermostatventilen Bad: Handtuchwärmekörper</p>
Warmwasserversorgung:	<p>zentral über die jeweilige Heizungsanlage</p>

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN | ZUSTAND

besondere Bauteile:

- Dachaufbau (östlich)
- Balkon „straßenseitig“
- Balkon/Dachterrasse „gartenseitig“
- Überdachung „Eingang Einl.-Whg.“
- Eingangspodest mit Sichtschutzwand (Briefkastenanlage)
- 4 Eingangsstufen zum Eingang „Hauptwohnung“
- Rampe zum Eingang „Hauptwohnung“

besondere Einrichtungen:

- Wall-Box
- Drehstromanschluss (außen)

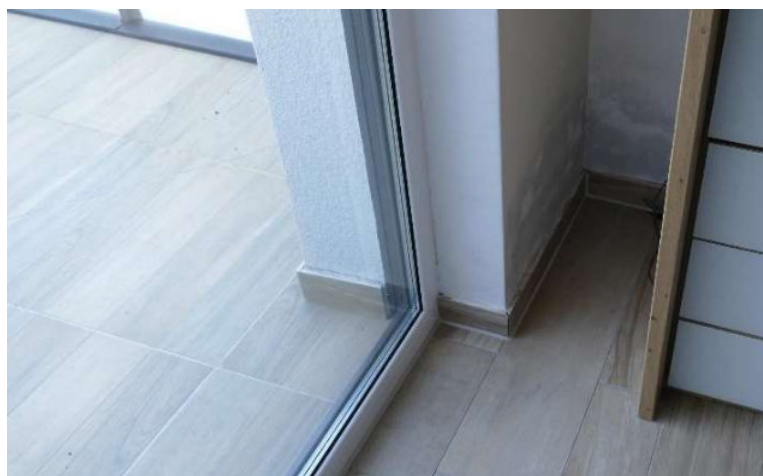
BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „HAUPTWOHNUNG-AUßEN“



A1 | keine DIN-gerechte Entwässerung (Balkon „straßenseitig“)
DIN 18531: mind. 5 cm Aufkantung zzgl. Gewährleistung eines einwandfreien Abflusses (z.B. Entwässerungsrinne)



A2 | dito Balkon „gartenseitig“ (Foto A1)



A3 | Durchfeuchtung des Mauerwerks
Ursache: mangelhafte Balkonabdichtung, siehe Gutachten des Sachverständigen für Schäden an Gebäuden

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „HAUPTWOHNUNG-AUßEN“



A4 | Wärmedämmplatte tlw. vom Untergrund gelöst, siehe Gutachten des Sachverständigen für Schäden an Gebäuden



A5 | Zustand der Fenster aus 2015 – Folierung tlw. gelöst

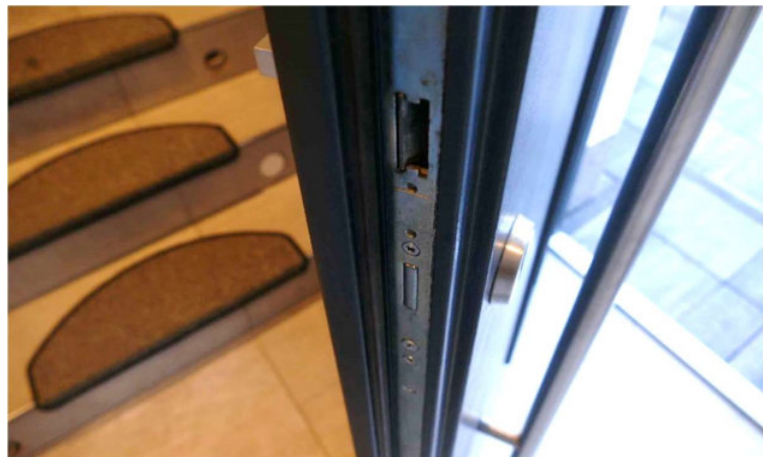


A6 | Pfosten zwischen den Blendrahmen des Eckfensters fehlt
Öffnung der Fenster nur jeweils einseitig möglich

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „EINL.-WHG., AUßEN“



B1 | Zustand der Außentür zur Terrasse: z. T. deutliche Gebrauchsspuren, Rosette am Schließzylinder fehlt



B2 | Zustand der Außentür zum Windfang: Schlossfalle defekt



B3 | Zustand der Entwässerungsleitung (Schmutz-/Regenwasser) tlw. mit Gegengefälle, siehe Gutachten des Sachverständigen für Schäden an Gebäuden

RAUMAUFTEILUNG „HAUPTWOHNUNG“

Wohnfläche:

rd. 169 m²

Hinweis:

Die Berechnung wurde ausschließlich für diese Wertermittlung auf Grundlage der Bauzeichnung, der Berechnung aus der Bauakte und einem stichprobenartigen Aufmaß ausgeführt (wohnerwertabhängig).

Der Spitzboden verfügt lediglich über eine lichte Raumhöhe von 2,08 m. Gem. § 46 BauO NRW müssen Aufenthaltsräume unter Dachschräge über eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte der Grundfläche verfügen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die Fläche von rd. 22 m² der Wohnfläche nicht hinzuaddiert, jedoch wird für die Nutzung des Spitzbodens als Hobbyraum oder Spielzimmer ein pauschaler Mietansatz berücksichtigt. Im Sachwertverfahren werden die Normalherstellungskosten mit einem Zuschlag von 5 % angepasst.

RAUMAUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND „HAUPTWOHNUNG“

Oberbodenbeläge:

Kellergeschoss:

Fliesen (anthrazit, in Eigenleistung verlegt)

Erdgeschoss:

Fliesen (anthrazit)

2 Ausgleichstufen von der Diele zum Wohn-/Esszimmer

Dachgeschoss:

überwiegend Fliesen (beige)

Bad: Fliesen (anthrazit)

Spitzboden:

insgesamt Laminat

Wandbekleidungen:

Kellergeschoss:

überwiegend Putz mit Anstrich

Waschraum: Fliesen (weiß, h = ca. 1,20 m)

Duschbad: Fliesen (weiß, raumhoch)

Erdgeschoss:

überwiegend Tapete

Wohnzimmer: Teilbereich mit Naturstein (Schiefer)

Gäste-WC: Fliesen (weiß, raumhoch)

Dachgeschoss:

überwiegend Tapete

Bad: Fliesen (creme-weiß), Duschbereich: Fliesenplatten (anthrazit)

Spitzboden:

Malerflies mit Anstrich

Deckenverkleidung:

Kellergeschoss:

überwiegend Anstrich

Erdgeschoss:

tlw. abgehängte Decken

überwiegend Malerflies mit Anstrich

	<u>Dachgeschoss:</u> Malerflies mit Anstrich
	<u>Spitzboden:</u> Malerflies mit Anstrich
Innentüren:	<u>Kellergeschoss:</u> glatte Holzwerkstofftüren (weiß) mit Stahlzargen (weiß)
	<u>Erd- und Dachgeschoss:</u> Weißlack-Türen mit Lisenen, Holzzargen Küche: Schiebetür (zweiteilig, Glas satiniert)
sanitäre Installation:	<u>Kellergeschoss:</u> Waschraum: Waschmaschinenanschluss, Bodenablauf Duschbad (weiße Sanitärobjekte, Bj. 2015): Waschbecken, WC (hängend), Einbauspülkasten und Duschplatz
	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC (weiße Sanitärobjekte): Waschbecken, WC (hängend), Einbauspülkasten
	<u>Dachgeschoss:</u> Bad (weiße Sanitärobjekte): Aufsatzwaschbecken, Waschtisch aus Bauplatten (Mosaikfliesen), WC (hängend), Einbauspülkasten, Duschplatz Badewanne mit Whirl-Funktion (lt. Angabe des Teilnehmers im OT ist die Whirl-Funktion defekt)
besondere Bauteile:	Kamin
besondere Einrichtungen:	Gartenpumpe
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „HAUPTWOHNUNG-INNEN“



C1 | Innenwand Elternzimmer, siehe Foto A3



C2 | Innenwand Kinderzimmer, siehe Foto A3

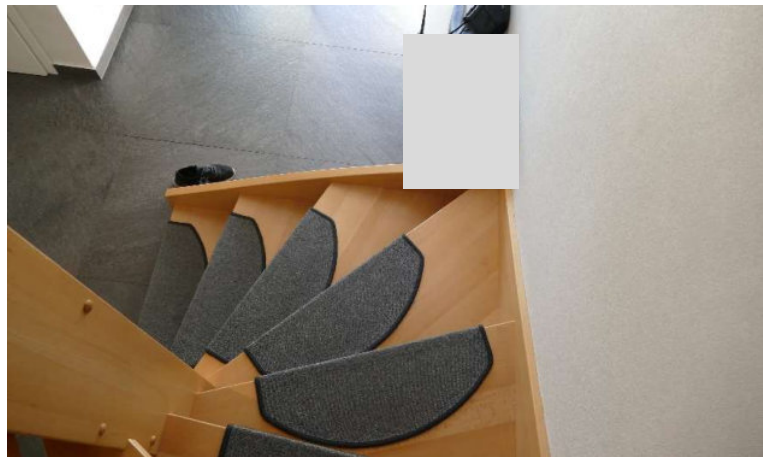


C3 | Treppenwange, augenscheinlich geringfügig abgesackt

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „HAUPTWOHNUNG-INNEN“



C4 | Zustand Türzarge Bad im DG



C5 | Absturzsicherung und Handlauf an der EG-Treppe fehlen



C6 | Lt. Gutachten des Sachverständigen Feldhaus:
Durchfeuchtungerscheinungen im Deckenbereich des
Aufenthaltsraums unterhalb des Balkons

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „HAUPTWOHNUNG-INNEN“



C7 | Lt. Gutachten des Sachverständigen Feldhaus:
starke Dunkelfärbung im Fensteranschluss unterhalb der
Geschosdecke, unterhalb des Balkons



C8 | Schalterabdeckung beschädigt



C9 | Feuchtigkeit im Außenmauerwerk des Kellergeschosses
Messwerte zwischen 72-85 Digit

RAUMAUFTEILUNG „EINL.-WHG.“

Wohnfläche:	rd. 66 m ²
	Hinweis: Die Berechnung wurde ausschließlich für diese Wertermittlung auf Grundlage der Bauzeichnung, der Berechnung aus der Bauakte und einem stichprobenartigen Aufmaß ausgeführt (wohnerwertabhängig).

RAUM AUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND „EINL.-WHG.“

Oberbodenbeläge:	Fliesen (hellgrau)
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapete Küche: Fliesenspiegel (weiß) Wohnzimmer: Teilbereich mit Naturstein (Schiefer) Bad: Fliesen (grau)
Deckenverkleidung:	tlw. abgehängte Decken überwiegend Anstrich
Innentüren:	Weißlack-Türen mit Lisenen, Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad (weiße Sanitärerker): Aufsatzwaschbecken, Waschtisch aus Bauplatten (gefliest) WC (hängend), Einbauspülkasten, Duschplatz
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „EINL.-WHG.-INNEN“



D1 | Feuchtigkeit in der Wand zwischen Flur und Bad
„innenliegende Regenentwässerung des Flachdachs“



D2 | Feuchtigkeit „Sockelbereich im Schlafzimmer“



D3 | Schlafzimmer: Wandteile bereits geöffnet

3.2 KLIMADATEN

	Umgebung	Hauptwohnung EG	Hauptwohnung DG	Hauptwohnung Spitzboden	Einl.-Whg.
Temperatur	16,8 °C	21,5 °C	22,2 °C	23 °C	20,9 °C
rel. Luftfeuchtigkeit	60 %	51,2 %	53 %	51,3 %	55,1 %

3.3 NEBENGEBÄUDE

NEBENGEBÄUDE „GARAGE“

Gebäudeart:	Einzelgarage (innen: 2,71 m x 5,43m)
Baujahr (gem. Bauakte):	1983
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	Putz mit Anstrich (weiß)
Zugang:	<u>straßenseitig:</u> Sektionaltor (anthrazit) mit elektr. Antrieb Außentür (anthrazit) <u>gartenseitig:</u> Holztor
Deckenverkleidung:	Anstrich
Wände:	Putz mit Anstrich (weiß)
Bodenbelag:	Fliesen (anthrazit)

NEBENGEBÄUDE „MEHRZWECKRAUM“

Gebäudeart:	Mehrzweckraum (Windfang, Abstellraum, HWR und WC)
Baujahr:	vermutlich 1983, tlw. zu einem späteren Zeitpunkt erweitert, Baujahr unbekannt (lt. Angabe der Teilnehmer im Ortstermin)
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	tlw. verputzt, tlw. Verblendmauerwerk (gelb)
Zugang „Windfang“:	<u>Windfang:</u> einflügelige Holzrahmentür (anthrazit) mit Lichtausschnitten Stabgriff (Edelstahl)
Zugang	Stahltür

„Abstell-/Hauswirtschaftsraum“ Zugang „WC“:	Stahltür
Deckenverkleidung:	überwiegend Anstrich
Wände:	Windfang: Tapeten Abstellraum: Putz mit Anstrich HWR: Putz mit Anstrich, Teilbereiche gefliest (beige, h = ca. 1,20 m) WC: Fliesen (weiß)
Bodenbelag:	Fliesen, in unterschiedlicher Ausführung
sanitäre Installation:	WC (weiße Sanitärobjekte): Stand-WC, Spülkasten, Waschbecken Hinweis: nachfolgend ohne Wertansatz, wirtschaftlich überaltert
techn. Ausstattung:	Lichtauslass und einzelne Steckdosen

NEBENGEBÄUDE „FREISITZ“

Gebäudeart:	Außenterrasse (ca. 5 m x 9,30 m)
Baujahr:	2015
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion (Holzstützen, Holzbalkenlage) insgesamt offen (Weinranken) Bodenfläche: Fliesen (beige)

NEBENGEBÄUDE „GERÄTERAUM“

Gebäudeart:	Geräteraum (nördliche Grundstücksgrenze) Innenmaße: ca. 2,60 m x 2,40 m
Baujahr:	2015
Konstruktionsart:	Massivbau Außenwand: Mauerwerk Decke: Holzbalken mit Grobspanplatten
Zugang	einfache Holzschiebetür

3.4 AUßENANLAGEN

Versorgungsanlagen:

vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wegbefestigungen:

vor dem Gebäude (Parkflächen, Zufahrt, Eingangsbereich):

Betonsteinplatten (grau)

Wege und Teilbereich vor der östl. Gebäudefassade:

Betonsteinplatten (grau)

Terrasse:

Hauptwohnung: Fliesen (beige)

Einl.-Whg.: Betonsteinpflaster (grau)

Gartenanlagen und Anpflanzungen:

Vorgarten:

Hochbeete (tlw. Winkelsteine, grau bzw. aus Granitsteinen)
(Olivenbäume, Rauschopf „Dasylirion“)

Gartenbereich (rückwärtig):

überwiegend Rasenfläche
entlang der Grundstücksgrenze mediterraner Baumbestand

techn. Ausstattung:

Brunnen, Hauswasserpumpe

Baumängel und Bauschäden



E1 | Fliesenplatte an der Sichtschutzmauer zum Haupteingang beschädigt

Baumängel und Bauschäden



E2 | befestigte Flächen im Außenbereich durch Frosteinwirkung beschädigt

3.5 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Wohngebäude:

Am Wertermittlungsstichtag 01.09.2022 befand sich das Wohnhaus in einem gepflegten, modernisierten Zustand.

2015 wurden lt. Angabe der Teilnehmer im Ortstermin z. T. durchgreifende Modernisierungen (u.a. Veränderung des Grundrisses und Ausbau des Spitzbodens [Einbau Treppe], Innenausbau erneuert inkl. Austausch der Innentüren, Bäder und WCs erneuert, Heizkörper ausgetauscht, Fenster und Hauseingangstüren erneuert, Anbringen von Wärmedämmplatten an der Fassade [verputzt], Verkleidung an den Dachseiten ausgetauscht) und bauliche Erweiterungen am Wohnhaus ausgeführt (siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“). Ein Großteil der Maßnahmen wurde lt. Angabe der Teilnehmer im Ortstermin in Eigenleistung und Eigenregie ausgeführt. Sichtbare Baumängel und -schäden (ohne Bauteilöffnungen) wurden bereits im Gutachten genannt und werden bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zwecks Instandsetzung oder als Wertminderung pauschal in Abzug gebracht.

4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nebst Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 48607 Ochtrup, Schützenstraße 59 zum Wertermittlungstichtag 01.09.2022 ermittelt.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ochtrup, Blatt 3167 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 100, Größe 975 m ²
Verkehrswertermittlung:	<p>Entsprechend Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 – ImmoWertV) 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§ 15 ImmoWertV). Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücks-zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen: Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen</p>



in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Verfahrenswahl mit Begründung:

Sachwertverfahren:
Dem Unterzeichner liegen zur Anpassung des Sachwertes aus dem Grundstücksmarktbericht Steinfurt 2022 Umrechnungskoeffizienten zur Bestimmung des Sachwertfaktors vor. Eine modellkonforme Sachwertberechnung kann somit erfolgen.

Ertragswertverfahren:
Für die Ertragswertberechnung liegen Angaben zum Liegenschaftszins für „Zweifamilienhäuser“ aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 (Kreis Steinfurt), ermittelt nach dem Modell der AGVGA, NRW, vor. Die Mietansätze wurden dem GMB 2022 (Modellmieten) entnommen und stellen nicht die Marktmiete zum Wertermittlungsstichtag dar.

4.1 BODENWERTERMITTLUNG

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022):	170,00 €/m ²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= 30 m
Beschreibung des Gesamtgrundstücks:	Wertermittlungsstichtag	= 01.09.2022
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= M (Mischgebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= rd. 49 m
	Grundstücksfläche	= 975 m ²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks:	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)	=	170,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2022	01.09.2022	x 1,00	E01



lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	170,00 €/m ²	
Lage		Ausrichtung Richtung Nordwesten	x	1,00	E02
Fläche (m ²)	400 bis 900	975	x	1,00	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (Mischgebiet)	x	1,00	
Bauweise	offen	offen	x	1,00	
Tiefe	30	49	x	0,96	E04
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	163,20 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	163,20 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	163,20 €/m ²	
Fläche				975 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			=	159.120,00 € rd. 159.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2022 insgesamt rd. 159.000,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

- E01: Eine Anpassung des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungsstichtag erfolgt nicht.
- 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. bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).
- E03: Eine Anpassung der Übergröße des Bewertungsgrundstück zum Richtwertgrundstück erfolgt nicht, da nachfolgend unter E04 eine Anpassung der Tiefe an das Richtwertgrundstück berücksichtigt wird (Doppelberücksichtigung).
- E04: Grundstücke bis zu einer Grundstückstiefe von 45 m werden nicht angepasst (lt. Grundstücksmarktbericht Kreis Steinfurt 2022, Seite 45). Die mittlere Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks beträgt ca. 49 m. Bei einer Grundstückstiefe von 45 m beträgt die anteilige Fläche rd. 900 m² (b x t = ca. 20 m x 45 m) x 170,00 €/m² = 153.000,00 €. Die Restfläche von rd. 75 m² (Gartenland) erhält üblicherweise einen Abschlag von 50 % = 85 €/m² x 75 m² = 6.375,00 €. Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt 159.375,00 €, rd. 159.000,00 €, dies entspricht einem Abschlag von 4% auf das Gesamtgrundstück.

4.2 SACHWERTERMITTLUNG

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung:

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) 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 §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs-)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).



SACHWERTBERECHNUNG

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Einl. -Wohnung	Garage	Mehrzweckraum
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	446,00 m ²	18,00 m ²	31,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.09.2022 (2010 = 100)	163,5	163,5	163,5
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	996,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	544,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.628,46 €/m ² BGF	792,98 €/m ² BGF	889,44 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	726.293,16 €	14.273,64 €	27.572,64 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	28.500,00 €		
• besondere Einrichtungen	3.000,00 €	1.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten	757.793,16 €	15.273,64 €	27.572,64 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	62 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	52 Jahre	21 Jahre	23 Jahre
• prozentual	35,00 %	65,00 %	62,90 %
• Faktor	0,65	0,35	0,371
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	492.565,55 €	5.345,77 €	10.229,45 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	492.565,55 €	5.345,77 €	10.229,45 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	508.140,77 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 35.569,85 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 543.710,62 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 159.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 702.710,62 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,83
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 583.249,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 52.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 531.249,82 €
	rd. 531.000,00 €



ERLÄUTERUNG ZUR SACHWERTBERECHNUNG

Berechnungsbasis:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) 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.

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 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

EINFAMILIENHAUS mit EINLIEGERWOHUNG

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %		0,5		0,3	0,2
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen (Glastür)	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,6	0,4	
Heizung (neuen Anlage unterstellt)	9,0 %			0,6	0,4	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	7,5 %	52,0 %	37,5 %	3,0 %

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 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 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)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flach-dach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wär-meschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höher-wertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz



Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
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
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus - Typ 1.01

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes – Typ 1.01

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	7,5	54,38
3	835,00	52,0	434,20
4	1.005,00	37,5	376,88
5	1.260,00	3,0	37,80
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 903,26 €/m ² BGF gewogener Standard = 3,4 Korrektur und Anpassungsfaktoren für ausgebauten Spitzboden = 1,05 (siehe Abschnitt 3.1 „Gebäude und Außenanlagen, Kapitel „Raumaufteilung Hauptgebäude“) = 903,26 €/m ² BGF x 1,05 = 948,42 €/m ² BGF			



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus - Typ 1.23

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, FD

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes – Typ 1.23

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	7,5	76,88
3	1.180,00	52,0	613,60
4	1.420,00	37,5	532,50
5	1.775,00	3,0	53,25
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.276,22 €/m² BGF			
gewogener Standard = 3,4			

Gewichtung der NHK (2010):

Die Normalherstellungskosten beider Gebäudetypen Typ 1.01 und Typ 1.23 wurden auf Grundlage der Bruttogrundfläche gewichtet:

Typ 1.01: 948,42 €/m² BGF x 381 m² = 361.349,16 €

Typ 1.23: 1.276,22 €/m² BGF x 65 m² = 82.954,30 €

= 444.303,46 € / 446 m² = 996,20 €/m² BGF = rd. 996,00 €/m² BGF

Im Ergebnis werden die NHK 2010 für das Wohnhaus mit rd. 996,00 €/m² BGF in Ansatz gebracht.

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 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
-----------------	---------------------------

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: GARAGE

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen



Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes: GARAGE

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 4,0			

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

MEHRZWECKRAUM

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	
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: MEHRZWECKRAUM

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 544,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 4,2			

Baupreisindex:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100), veröffentlichte vom Statistischen Bundesamt.

Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten:

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile:

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennt, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in der AGVGA-NRW, Anlage 7 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Dachaufbau	4.000,00 €
Balkon „straßenseitig“	6.000,00 €
Dachterrasse (ehem. Balkon) – hier Ansatz des Geländers und des Belags	3.000,00 €
Überdachung Eingang „Einl.-Whg.“	2.000,00 €
Treppenpodest mit Stufenanlage, Rampe zum Eingang „Hauptwohnung“ und Abmauerung mit Briefkastenanlage	5.500,00 €
Kamin	8.000,00 €
Summe	28.500,00 €

Besondere Einrichtungen:

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten
Anschluss Wall-Box	1.000,00 €
Gartenpumpe	1.500,00 €
Dreh-Strom außen	500,00 €
Summe	3.000,00 €



Gebäude: Garage

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten
Sektionaltor mit elektr. Antrieb - Mehrwert	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den Normalherstellungskosten sowie in den Wertzuschlägen und Zeitwerten bereits enthalten.

Außenanlagen:

Gem. der Angabe im GMB 2022 werden Außenanlagen inkl. der Hausanschlüsse pauschal mit 7% des Gebäudewerts in Ansatz gebracht. Der Freisitz und das Gerätehaus an der südlichen Grenze sind im Ansatz der Außenanlagen bereits berücksichtigt.

Außenanlagen	
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (508.140,77 €)	35.569,85 €
Summe	35.569,85 €

Gesamtnutzungsdauer:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL für das Einfamilienhaus auf pauschal 80 Jahre festgelegt, (siehe AGVGA - NRW).

Garage & Mehrzweckraum:

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer:

Zweifamilienhaus:

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer:

Das 1983 fertiggestellte Gebäude wurde 2015 modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA-NRW“, Stand: 07.2017) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Pkt.	tatsächliche Punkte durchgeführte Maßnahmen	unter- stellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,5	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	1,5	
Modernisierung des Leitungssystems (Gas, Wasser, Strom)	2,0	1,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	2,0	
Modernisierung der Bäder	2,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. decken, Fußböden, Treppen	2,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	2,0	
Summe	20,0	12,0	

Die ausgeführten Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen die Restnutzungsdauer. Gem. AGVGA-NRW (Anlage 4, Tabelle siehe unten) ist bei einem Gebäude mit der GND von 80 Jahren und einem Alter von 39 Jahren (2022-1983) unter Berücksichtigung des Mod.-Grads von 12 Punkten eine modifizierte RND von rd. 52 Jahren in Ansatz zu bringen, siehe nachfolgende Tabelle.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61

Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung erfolgt nach linearem Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor:

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (GMB 2022) gegliedert und angepasst:

Folgende Umrechnungskoeffizienten sind in Ansatz zu bringen:

vorl. Sachwert: (701.210,62 €)	x	0,79
Zweifamilienhaus	x	0,93
Index	x	1,00
Gebietsgliederung Ochtrup	x	1,00
		0,7347
normierter Swf-Mittelwert	x	1,13
Sachwertfaktor	=	0,83

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:

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.	
boG's Bauschäden, Baumängel, wirtsch. Wertminderungen	Wertbeeinflussung insg. ⁴ rd.
Balkon straßenseitig: DIN-gerechte Aufkantung fehlt gem. DIN 18531 sind mind. 5 cm Aufkantung zzgl. Gewährleistung eines einwandfreien Abflusses des Wassers (z.B. Entwässerungsrinne) erforderlich - Umbau/Minderwert	
Qualität der Fenster und Außentüren (Herkunftsland Polen), Folierung part. gelöst, entsprechen nicht dem Standard der Fenster, die 2015 verbaut wurden, Haustür der Einl. Whg. defekt (Falle), Terrassentür: fehlende Rosette - Minderwert	
Malerarbeiten an der Außenfassade nicht turnusgemäß ausgeführt, vereinzelt großflächige Flecken auf der Putzfläche inkl. Beschädigung des Putzes durch den Rollladen-Stopper - Minderwert	
Feuchtigkeit im Außenmauerwerk des KG - Minderwert	
Terrassenflächen Fliesen partiell durch Witterungseinflüsse beschädigt – Minderwert	
Fliesenarbeiten in Eigenleistung – Minderwert	
EG-Treppe: Wange geringfügig abgesackt, Geländer fehlt	
Feuchtigkeit im Wandbereich „innenliegendes Fallrohr Flachdach“	
nach Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden Malerarbeiten ausführen	
Außenanlagen:	
Architektenleistungen, Gebühren & Einmessung	
Klein- und Kleinstreparaturen	
<u>Zwischensumme</u>	<u>rd. -40.000,00 €</u>
Mehr- bzw. Mindermiete siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ (Mietverträge)	keine Angaben möglich

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



Zusammenfassung des Gutachtens (Kosten) ⁵ des Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Herr Josef F. Feldhaus	
WDVS-Platte partiell gelöst/kein kraftschlüssiger Verbund, Neuverklebung mittels Injektion	480,00 €
Balkonfläche (Dachterrasse) gartenseitig - Belag insgesamt zurückbauen, Dämmmaßnahmen zur Verhinderung von Kondenswasserbildung, Abklebung erneuern, Entwässerung überprüfen und ggf. erneuern	-5.400,00 €
Erneuerung der Kaltwasserleitung	1.050,00 €
Entwässerungsltg. Sockelgeschoss der Einl.-Whg. (Schmutz-/Regenwasser), Gegengefälle abstellen, Leitungen dämmen	460,00 €
Estrichtrocknung in der Einl.-Whg., siehe Anlage	4.500,00 €
<u>Zwischensumme GA Feldhaus</u>	11.890,00 € <u>rd. 12.000,00 €</u>
Gesamtsumme	52.000,00

⁵ Das Gutachten des Sachverständigen J.F. Feldhaus liegt der Geschäftsstelle (Amtsgericht Steinfurt, Zwangsversteigerungsgericht) vor und kann dort eingesehen werden.

4.3 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung:

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der „Grund und Boden“ gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Modellmiete ausgewiesen im GMB, Kreis Steinfurt 2022 (s. Seite 102/103)		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hauptwohnung	1	EG und DG	169	6,47	1.093,43	13.121,16
		Spitzboden		pauschal	60,00	720,00
Einl.-Whg.	2	EG	66	7,14	471,24	5.654,88
Garage	3			1 pauschal	30,00	360,00
Mehrzweckraum	4			1 pauschal	25,00	300,00
			235		1.679,67	20.156,04

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der Modellmiete (ausgewiesen im GMB, Kreis Steinfurt 2022 (s. Seite 102/103) zur Wahrung der Modellkonformität durchgeführt.

Rohertrag		20.156,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (rd. 20 % des Rohertrags)	–	4.105,00 €
jährlicher Reinertrag	=	16.051,04 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 159.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	3.021,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	13.030,04 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 52 Jahren Restnutzungsdauer	×	32,853
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	428.075,90 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	159.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	587.075,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	52.000,00 €
Ertragswert	=	535.075,90 €
	rd.	535.000,00 €



ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Wohnfläche:

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag:

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die erzielbare Miete (Modellmiete). Die Mietansätze wurden hinsichtlich der Modellkonformität dem Grundstücksmarktbericht „GMB 2022 Kreis Steinfurt“ entnommen und auf den Stichtag mittels des Verbraucherpreisindex NRW angepasst siehe „Mietdatenbank, GMB-Kreis Steinfurt 2022, Seite 103 zum Stichtag 01.01.2021“.

Bewirtschaftungskosten:

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW mit dem Stand 21. Juni 2016, Anlage 3 ermittelt, da lt. Grundstücksmarktbericht 2022 (Kreis Steinfurt) dieses Bestimmungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde lag (siehe Seite 101). Demnach betragen die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis rd. 20 % des Rohertrags aus der Modellmiete.

BWK-Anteil bezogen auf den Stichtag 01.01.2015	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten (V) pauschal: Garage und Mehrzweckraum: 2 x 37,00 € =	280,00 74,00
Instandhaltungskosten (I) Ein-/Zweifamilienhäuser: 11,00 €/Wfl. x 235 m ² Wfl. Garage/Mehrzweckraum: 2 x 65,00 €	2.585,00 130,00
Indexierung zum Wertermittlungsstichtag Summe V + I = 3.069,00 x 1,20609 =	3.701,49
Mietausfallwagnis: 2 % x 20.156,04 € =	403,12
Summe	4.104,61 rd. 4.105,00

Liegenschaftszins:

Der Grundstücksmarktbericht Kreis Steinfurt (2022) weist Liegenschaftszinssätze für die Gebäudeart „Zweifamilienhäuser“ mit 1,9 % (Standardabweichung = 1,0) aus.

Gesamt- und Restnutzungsdauer:

siehe Erläuterung zur Sachwertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG

siehe Erläuterung zur Sachwertberechnung

4.4 VERKEHRSWERTABLEITUNG AUS DEN VERFAHRENERGEBNISSEN

Vorbemerkung:

Im Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens wird die Begründung für die Wahl, der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren, erläutert. Dort ist auch beschrieben, dass sowohl das Vergleichswert- als auch das Sachwertverfahren auf Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (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.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Der Sachwert wurde mit rd. 531.000,00 €,
der Ertragswert mit rd. 535.000,00 € ermittelt.

Ableitung des Verkehrswerts:

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Eigentumsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen und das Ertragswertverfahren lediglich als stützendes Verfahren hinzugezogen.

4.5 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nebst Garage und Nebengebäuden
bebaute Grundstück in 48607 Ochtrup, Schützenstr. 59

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Ochtrup, Blatt 3167

-Bestandsverzeichnis-

lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 100, Größe 975m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2022 mit rd.

530.000,00 €

(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, 05.10.2023

Sachverständiger Peter Mues

5 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

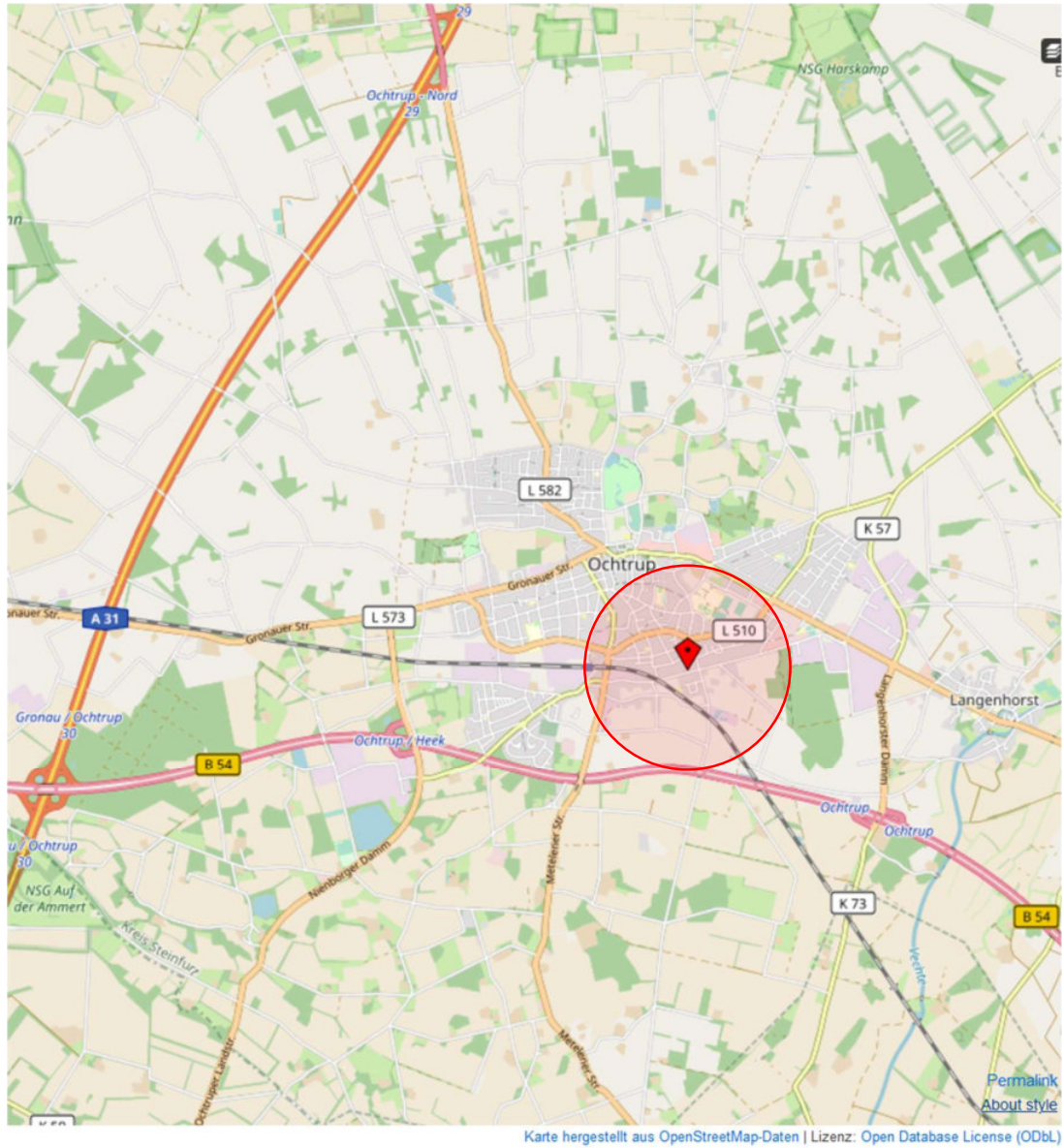
6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

F	Übersichtsplan
G	xx
H	xx
I	Fotos – Außenaufnahmen
J	xx
K	Ergänzungsschreiben zum Gutachten des Sachverständigen Feldhaus

Anlagen

F | Übersichtsplan (Lizenz: Open Database License ODbL)



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

Anlagen

I | Fotos - Außenaufnahmen



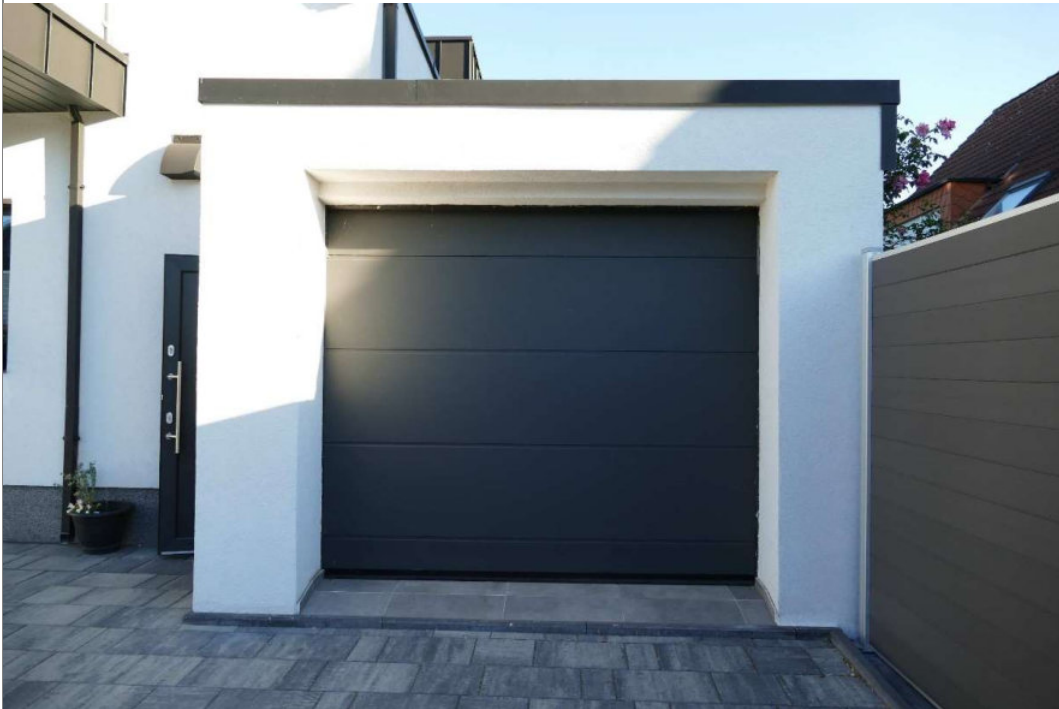
1 | Straßenansicht des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung



2 | Ansicht des Wohnhauses aus nördlicher Richtung

Anlagen

I | Fotos - Außenaufnahmen



3 | Ansicht der Garage



4 | Ansicht der Treppenanlage zum Eingang „Hauptwohnung“

Anlagen

I | Fotos - Außenaufnahmen



5 | Blick in den Garten



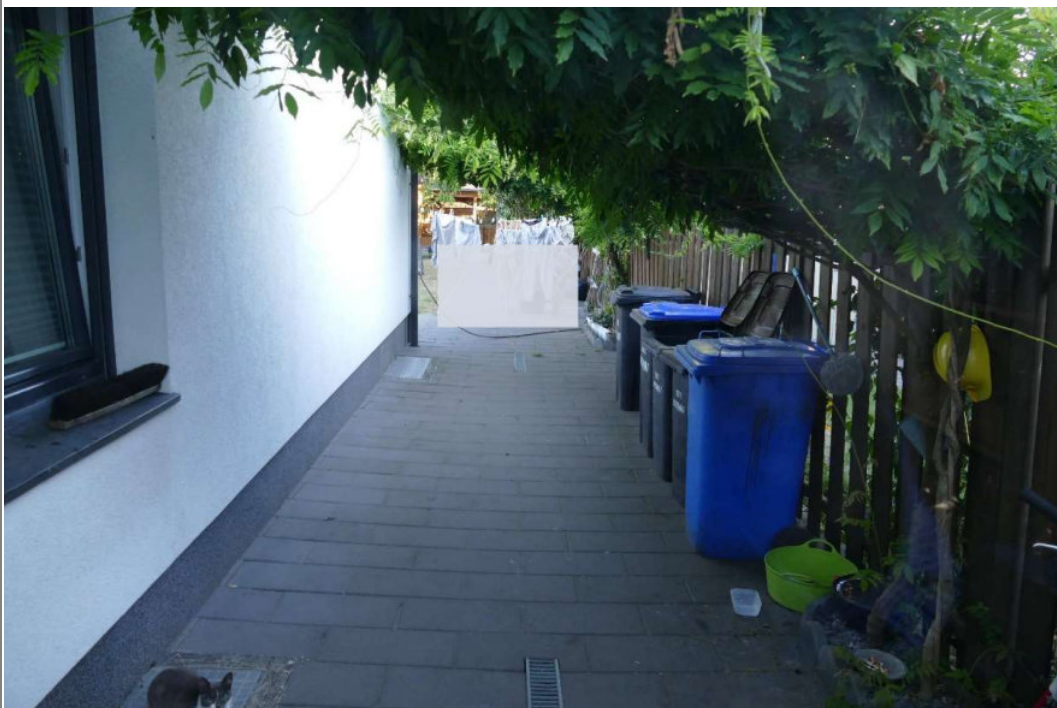
6 | Blick auf die Außenterrasse mit Kamin (offene Holzkonstruktion)

Anlagen

I | Fotos - Außenaufnahmen



7 | Ansicht des Mehrzweckraums „Windfang, Abstellraum, HWR und WC“



8 | Ansicht des Grundstückteilerbereichs vor der östlichen Gebäudefassade

Anlagen

I | Fotos - Außenaufnahmen



9 | Blick entlang der Anliegerstraße in östliche Richtung



10 | Blick entlang der Anliegerstraße in westliche Richtung

Anlagen

K | Ergänzungsschreiben zum Gutachten des Sachverständigen Feldhaus

Arch. Dipl.-Ing. Josef F. Feldhaus Habichtshöhe 32 48432 Rheine



Von der Industrie- und Handelskammer
Nord-Westfalen öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Architekt
Dipl.-Ing. (FH)

Josef F. Feldhaus

Mues. Das Werte-Kontor.
Lindenstr. 30
48282 Emsdetten

Betreff: Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren
Objekt: Schützenstr. 59, 48607 Ochtrup
Aktenzeichen: **009 K 006/22** – Amtsgericht Steinfurt Rheine, den 04.10.2023
Sache: Zwangsversteigerungsverfahren
Rami Iktiar
Gutachten Nr.: 22-029

Sehr geehrter Herr Mues,

wie bereits telefonisch besprochen, ist in meinem Gutachten kein Hinweis auf eine Estrichrocknung aufgeführt.

Sie baten um Kostenschätzung für Estrichrocknung, die sich vorrangig auf den Gebäudeteil der EG-Einliegerwohnung konzentriert.

In der EG-Hauptwohnung ist noch den Feststellungen aus dem OT davon auszugehen, dass zudem in Teilbereichen eine Estrichrocknung erforderlich wird.

Die Kosten können aufgrund meiner Erfahrungen mit rd. 4.000 € - 4.500 € incl. MwSt. angesetzt werden.

Ich hoffe Ihnen mit diesen Angaben geholfen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Josef F. Feldhaus
Öbuv. BauSV





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