GUTACHTEN

W-26-100-AGST-04 **vom 31.08.2026**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

48565 Steinfurt, Langhansstr. 4



Gutachter/in:	Dipl.-Sachverständiger (DIA) Robin Middelhoff-Ehm
Auftraggeber:	Amtsgericht Steinfurt Gerichtstr. 2 48565 Steinfurt
Aktenzeichen:	**9 K 12/25**

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 2	**180.000 €**
Qualitätsstichtag/ Wertermittlungsstichtag:	16.06.2026
Beschreibung:	Unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte **(DHH)** mit ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 101 m² Wohnfläche mit einem Außenstellplatz auf einem 620 m² großen Grundstück.

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN 3

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG 7

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG 15

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES 17

5. BAUBESCHREIBUNG 19

6. ERGEBNISÜBERSICHT 28

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMMOWERTV) 28

8. BODENWERTERMITTLUNG 29

9. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES 31

10. ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES 38

11. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES 47

12. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 IMMOWERTV) 49

13. VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT 50

ANHÄNGE

Anhang 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen / Wohnflächenberechnung

Anhang 2 Fotodokumentation

Anhang 3 Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Vorbemerkung

Umfang der Gutachtenerstattung

Die im Gutachten enthaltenen Feststellungen beziehen sich ausschließlich auf diejenigen Eigenschaften des Bauwerks und des Grundstücks, die für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Die Bewertung stützt sich auf die bei einer ordnungsgemäßen Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie auf die dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Informationen. Untersuchungen des Baugrundes sowie spezielle bauphysikalische, statische oder chemische Prüfungen waren nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Die technische Ausstattung des Gebäudes, insbesondere Fenster, Türen, Heizungsanlage, Elektroinstallation sowie Einrichtungen der Wasserver- und -entsorgung, wurde im Rahmen der Besichtigung ausschließlich durch behördliche Auskünfte oder durch augenscheinliche Erkenntnisse überprüft. Eine detaillierte Funktions- oder Leistungsprüfung einzelner Anlagen erfolgte nicht. Sofern im Gutachten keine gegenteiligen Hinweise enthalten sind, wird von einer üblichen und funktionsgerechten Beschaffenheit ausgegangen. Aussagen zur Qualität und Wirksamkeit von Wärmedämmungen an Dach-, Wand- oder Deckenbauteilen sowie zu Abdichtungssystemen gegen Feuchtigkeit beruhen ausschließlich auf dem äußeren Erscheinungsbild, den vorliegenden Unterlagen und den im Errichtungszeitraum üblichen Bauweisen. Hinweise auf Schäden durch holzzerstörende Organismen oder vergleichbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Besichtigung soweit möglich nur augenscheinlich untersucht (ggf. ist hier ein spezielles Gutachten nötig). Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert insoweit nur pauschal berücksichtigt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für nicht festzustellende Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die für die Wertermittlung angesetzte Wohn- und Nutzflächenermittlung sowie die Ermittlung des Rohertrages ausschließlich für Zwecke der Verkehrswertermittlung vorgenommen wurden.

Sofern keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorlagen, wird von einer genehmigungskonformen Errichtung und Nutzung ausgegangen.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der

Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen.

Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch den Auftraggeber verwendet werden. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Verwendung durch Dritte ist nicht gestattet. Das Gutachten hat für Dritte nur informativen Charakter, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unter objektiven Gesichtspunkten und ohne Weisungen Dritter angefertigt.

1.2.	**Objekt**	Doppelhaushälfte (DHH) Langhansstr. 4 48565 Steinfurt-Borghorst
1.3.	**Auftraggeber**	Amtsgericht Steinfurt Gerichtstr. 2 48565 Steinfurt
1.4.	**Zweck des Gutachtens**	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt (Geschäftsnummer 9 K 12/25) vom 14.04.2026 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.5. Ortstermin

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Dienstag, den 16.06.2026 in der Zeit von 14:50 Uhr bis ca. 15:25 Uhr.
Zu diesem Termin war der Sachverständige sowie die Verfahrensbeteiligten anwesend.
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung konnte das Gebäude von außen und von innen besichtigt werden. Aufgrund des verstärkten Unrates, konnte nicht der gesamte Keller besichtigt werden.

1.6. Wertermittlungsstichtag 16.06.2026

1.7. Qualitätsstichtag 16.06.2026

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauunterlagen

Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 26.06.2025:

- Amtsgericht Steinfurt
- Grundbuch von: Borghorst
- Grundbuch Blatt Nr.: 964

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
2	Borghorst	27	66	Gebäude- und Freifläche, Langhansstr. 4	620
Summe – lfd. Nr. 2					620

Es konnten keine Anhaltspunkte für Grunddienstbarkeiten festgestellt werden, die zugunsten des Bewertungsgrundstücks bestehen.

Abteilung I

Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 2 vorhanden:

Lfd. Nr. 1 - 2 – Gelöscht
Lfd. Nr. 3 – Das Zwangsversteigerungsverfahren ist eingeleitet.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt gemäß § 52 ZVG lastenfrei, d.h. ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis

Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen

und – z.B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt (rd. 452.000 Einwohner, Stand: 31.12.2024)
Stadt	Steinfurt (rd. 36.500 Einwohner, Stand 31.12.2023)
Ortsteil	Borghorst (rd. 20.000 Einwohner, Stand 31.12.2023)

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 54 befindet sich ca. 4 km entfernt. Die nächste Autobahn A 1 befindet sich ca. 26 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt. Der nächste Bahnhof liegt 3 km entfernt.

2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts befinden sich keine Geschäfte des täglichen Bedarfs. Lediglich ein Bolzplatz ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der nächstgelegene Supermarkt ist ein K+K-Markt in etwa 1,5 km Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants befinden sich im weiteren Stadtgebiet von Steinfurt. Hierzu zählen unter anderem ein E-Center, Getränkemarkt, Drogerien und Apotheken.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs sind in Borghorst in begrenztem Umfang vorhanden. Hierzu zählen unter anderem Mode- und Schuhgeschäfte, Optiker, verschiedene Fachgeschäfte sowie ein Baumarkt. Diese befinden sich jedoch nicht in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt und sind überwiegend mit dem Fahrrad oder dem Pkw zu erreichen. Ein deutlich größeres und vielfältigeres Angebot befindet sich insbesondere in Münster.
Medizinische Versorgung	Borghorst verfügt über ein Krankenhaus. Darüber hinaus besteht, gemessen an der Einwohnerzahl, eine ausreichende Versorgung mit Apotheken und ärztlichen Angeboten.
Kindergarten/Schulen	Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie eine Hochschule befinden sich im Ort. Weitere Hochschulen befinden sich in Osnabrück oder Münster.

Arbeitsplätze	Größere Arbeitgeber in Steinfurt sind unter anderem die Kreisverwaltung, das UKM Marienhospital, McAirlaid's Vliesstoffe sowie die Gebäudereinigung Juliane Meinert. Im Ortsteil Burgsteinfurt zählen insbesondere die Glatfelter Steinfurt GmbH, die Walki GmbH, die Möller Chemie GmbH & Co. KG, die Arning Bauunternehmung GmbH sowie die Rolinck Brauerei zu den größeren Arbeitgebern.
Kultur/Freizeit	Steinfurt bietet ein vielseitiges, regional ausgerichtetes Kultur- und Freizeitangebot. Kulturelle Veranstaltungen finden unter anderem im Kultur Forum Steinfurt sowie im historischen Bagno-Konzertsaal statt. Die Altstadt von Burgsteinfurt mit Schloss, Stadtmuseum und historischen Bauwerken trägt ebenfalls zum kulturellen Gesamtbild bei. Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Münsterländer Parklandschaft zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Sportvereine, ein Hallen- und Freibad, das Naturerlebnisbad Borghorst sowie verschiedene Park- und Grünanlagen. Das Bagno-Parkgelände und der angrenzende Buchenberg sind beliebte Naherholungsbereiche für Einwohner und Besucher.

2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	Rd. 12.000 (Quelle: Kommunalprofil Steinfurt, Stadt 2026)
Bevölkerungswachstum bis zum 31.12.2035	5,9 % (Prognose: 36.785 Einwohner) (Quelle: Kommunalprofil Steinfurt, Stadt 2026)
Verfügbares Einkommen je Einwohner/-in	Rd. 25.900 € (Quelle: Kommunalprofil Steinfurt, Stadt 2026)

Pendlersaldo	-1,8 % (Quelle: Pendleratlas)
Wirtschaftsschwerpunkt	Gesundheitswesen, Vliesstoff-/Papier-/Verpackungsindustrie, Chemie/chemische Distribution, Gebäudedienstleistungen, Bau/Handwerk, Logistik

2.5. Marktverhältnisse

Nach Auswertung der Grundstücksmarktberichte 2023 bis 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zeigt sich für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenhäuser ein grundsätzlich aktiver und nachfragegestützter Markt. Die Marktdaten zeigen nach der Beruhigung der Jahre 2022 und 2023 wieder eine Stabilisierung bzw. Belebung in den Jahren 2024 und 2025. Eine fallende Marktendenz ist aus den aktuellen Daten nicht abzuleiten.

Im Berichtsjahr 2025 wurden im Kreis Steinfurt 331 Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 89,1 Mio. € registriert. Im Jahr 2022 waren es 263 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 72,0 Mio. €. Im Jahr 2023 lag die Anzahl bei 256 Kaufverträgen und der Geldumsatz bei 66,7 Mio. €. Im Jahr 2024 stieg die Anzahl auf 300 Kaufverträge bei einem Geldumsatz von 80,3 Mio. €. Die Entwicklung zeigt damit einen stabilen bis zuletzt wieder leicht anziehenden Markt.

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1956 errichtet und ist damit der Baujahresklasse 1950 bis 1974 zuzuordnen. Für diese Baujahresklasse weist der Grundstücksmarktbericht 2026 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Kreis Steinfurt 15 ausgewertete Kauffälle aus. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 380 m², die durchschnittliche Wohnfläche 120 m², der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche 2.260 €/m² und der durchschnittliche Kaufpreis 274.000 €.

In den Vorjahren zeigte sich für die Baujahresklasse 1950 bis 1974 eine schwankende, zuletzt jedoch wieder steigende Entwicklung. Im Jahr 2022 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 255.000 €, im Jahr 2023 bei 207.000 €, im Jahr 2024 bei 260.000 € und im Jahr 2025 bei 274.000 €. Die Werte zeigen keine durchgehend gleichmäßige Entwicklung. Nach dem schwächeren Jahr 2023 ist jedoch wieder eine Erholung des Preisniveaus erkennbar.

Für die Stadt Steinfurt selbst sind im Grundstücksmarktbericht 2026 für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser der Baujahresklasse 1950 bis 1974 keine belastbaren Durchschnittswerte ausgewiesen. Zur Markteinordnung sind daher vorrangig die kreisweiten Daten heranzuziehen. Die Vergleichbarkeit ist dabei eingeschränkt, da sich die Auswertung im Grundstücksmarktbericht auf Grundstücksflächen von 250 m² bis 500 m², einen dem Alter entsprechenden normalen Zustand und mittlere Wohnlagen bezieht.

Das Bewertungsgrundstück weist eine Fläche von 620 m² auf. Es liegt damit deutlich oberhalb der im Grundstücksmarktbericht 2026 für die Baujahresklasse 1950 bis 1974 ausgewiesenen durchschnittlichen Grundstücksfläche von 380 m². Auch der Auswertungsrahmen des Grundstücksmarktberichts von 250 m² bis 500 m² wird überschritten. Die Grundstücksfläche ist für eine Doppelhaushälfte als großzügig zu beschreiben und stellt ein wertstützendes Merkmal dar.

Vor diesem Markthintergrund ist für eine Doppelhaushälfte in Steinfurt-Borghorst von einer grundsätzlich vorhandenen Nachfrage auszugehen. Die konkrete Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts wird durch das Baujahr 1956, der Wohnfläche, die Grundstücksgröße, den baulichen Zustand und die eher unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Mikrolage geprägt. Wertstützend wirkt die für eine Doppelhaushälfte großzügige Grundstücksfläche von 620 m². Insgesamt ist die Nachfrage für das Bewertungsobjekt als vorhanden, jedoch lagebedingt nicht überdurchschnittlich einzustufen.

2.6. Lagebeurteilung

Makrolage

Steinfurt liegt im westlichen Münsterland und ist die Kreisstadt des Kreises Steinfurt. Die Stadt besteht aus den beiden Ortsteilen Borghorst und Burgsteinfurt. Insgesamt leben rund 36.500 Einwohner in Steinfurt. Davon entfallen rund 20.100 Einwohner auf Borghorst. Damit ist Borghorst der größere der beiden Ortsteile.

In Borghorst befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch ein eigener Bahnhof ist vorhanden. Von dort bestehen Bahnverbindungen in Richtung Münster und Enschede. Die Straßenanbindung erfolgt unter anderem über die B 54. Über diese sind auch die A 1 und die A 31 erreichbar. Steinfurt selbst besitzt keinen direkten Autobahnanschluss.

Nach dem Wegweiser Kommune wird Steinfurt dem Demografietyp 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet. Dieser Typ ist durch ein starkes Bevölkerungswachstum, einen hohen Anteil an Familien, eine hohe Kaufkraft und eine geringe Arbeitslosigkeit geprägt. Der Wegweiser Kommune weist für Steinfurt in den letzten fünf Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 4 % aus.

Für Freizeit und Naherholung stehen in Steinfurt verschiedene Angebote zur Verfügung. Zwischen Borghorst und Burgsteinfurt liegt der Bagno-Park mit einem See sowie Wander- und Spazierwegen. Dort befindet sich auch die Bagno-Konzertgalerie. Weitere Sport-, Kultur- und Freizeitangebote sind in beiden Ortsteilen vorhanden.

Einschränkend ist die Aufteilung der Stadt auf die beiden Ortsteile Borghorst und Burgsteinfurt zu berücksichtigen. Dadurch befinden sich nicht alle Einrichtungen an einem zentralen Standort. Hinzu kommt die fehlende direkte Autobahnanbindung.

Insgesamt ist die Makrolage für Wohnzwecke als mittel zu bewerten.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt an der Langhansstraße 4 im Ortsteil Borghorst. Die Langhansstraße ist eine Anliegerstraße und liegt in einer bestehenden Wohngegend. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Eine Bushaltestelle befindet sich in rund 100 m Entfernung. Die Regenbogenschule liegt rund 600 m entfernt. Direkt an der Langhansstraße befinden sich außerdem ein Spielplatz und ein Bolzplatz.

Die Versorgung mit Lebensmitteln und weiteren Dingen des täglichen Bedarfs liegt etwas weiter entfernt. Der nächste Supermarkt befindet sich in rund 1,5 km Entfernung. Eine Apotheke liegt rund 1,1 km entfernt. Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich rund 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Auch der Ortskern von Borghorst liegt nicht in direkter Nähe.

Für Einkäufe und weitere Wege in den Ortskern ist daher eine längere Strecke zurückzulegen. Zu Fuß sind die Wege nur eingeschränkt geeignet. Für diese Wege wird überwiegend das Fahrrad oder der Pkw benötigt. Gegenüber zentraleren Wohnlagen in Borghorst ist die Versorgung im direkten Umfeld damit schwächer.

Dem gegenüber stehen die ruhige Wohngegend, die Anliegerstraße, die kurze Entfernung zur Grundschule sowie die Spiel- und Freizeitflächen in der näheren Umgebung.

Insgesamt ist die Mikrolage im Bereich der Langhansstraße für eine Doppelhaushälfte als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich zu beschreiben.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. **Entwicklungszustand** (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. **Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung** (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 „Nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße“. Der Bebauungsplan ist seit dem 25.03.1983 rechtsverbindlich. Gemäß dem Bebauungsplan ist das Bewertungsgrundstück wie folgt eingetragen:

WA = allgemeines Wohngebiet
II = Anzahl der Vollgeschosse
o = offene Bauweise
0,4 = Grundflächenzahl
0,8 = Geschossflächenzahl
51° = Dachneigung
P = Außenmauerwerk verputzt

Das Flurstück ist derzeit mit einer Grundflächenzahl von etwa 0,11 und einer Geschossflächenzahl von etwa 0,11 bebaut. Rein rechnerisch besteht damit noch Potenzial für eine weitere Bebauung. Ob und in welchem Umfang diese zulässig ist, hängt jedoch von den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben ab. Eine weitere Bebauung bedarf daher der Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Behörde der Kreisstadt Steinfurt.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauakte und der vor Ort gemachten Beobachtungen entspricht das Bewertungsgrundstück den öffentlich-rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 27 „Nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße“ vom 25.03.1983.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Laut Bescheinigung der Kreisstadt Steinfurt vom 29.05.2026 sind die Erschließungs- und Anschlusskosten für Kanal und Straße im Bereich der Langhansstraße bereits abgegolten. Für die Hollicher Straße steht eine entsprechende Berechnung und Anforderung noch aus.

Nach schriftlicher Auskunft des Tiefbauamtes der Kreisstadt Steinfurt vom 24.08.2026 ist derzeit noch kein genauer Zeitrahmen bekannt, wann der Ausbau der Hollicher Straße erfolgen soll.

Der hieraus entstehende wertrelevante Einfluss wird im weiteren Verlauf unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte	Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.9 des Gutachtens
Baulasten	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Steinfurt vom 29.05.2026 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	Das Objekt steht leer, es bestehen keine Mietverträge.

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Steinfurt vom 03.06.2026 besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt.

Altlasten:

Nach der Auskunft des Kreises Steinfurt vom 12.05.2026 ist das Bewertungsgrundstück im Verzeichnis über Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen unter der lfd. Nr. 21-17 lediglich nachrichtlich erfasst. Hintergrund ist eine vermutlich ehemals nördlich der Brockstraße betriebene Ziegelei.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Kreises Steinfurt besteht für die betroffenen Grundstücke südlich der Brockstraße jedoch kein Verdacht auf schädliche

Bodenveränderungen. Ein gesonderter wertrelevanter Einfluss aus Altlasten wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Steinfurt vom 26.08.2026 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

Planungsrechtliche Auskunft / weitere Bebaubarkeit

Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Kreisstadt Steinfurt vom 25.08.2026 ist eine Teilung des Grundstücks und eine weitere Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Erschließung über die Hollicher Straße planungsrechtlich möglich. Die im Bebauungsplan dargestellte Abgrenzung durch die sogenannte Perlschnur betrifft lediglich die Fassadengestaltung und steht einer weiteren Bebauung nicht entgegen. Zu beachten ist jedoch, dass die Baugrenze einen Abstand von 7,00 m zur Hollicher Straße aufweist und die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Nach der Liegenschaftskarte und den bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken erscheint die Errichtung eines Wohnhauses in diesem Bereich grundsätzlich möglich. Das zusätzliche Bebauungspotenzial erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks und wirkt sich positiv auf dessen Marktgängigkeit aus. Dieser Umstand wird im weiteren Verlauf bei der Anpassung des Liegenschaftszinssatzes sowie des Sachwertfaktors berücksichtigt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Anschlussmöglichkeit für Kabelfernsehen und Internet.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist eine rechteckige Grundstücksform auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.

Bodenbeschaffenheit	Ebenes Grundstück Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Nach der Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen bestehen keine Hinweise auf erhöhte Belastungen durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr. Auch bei der Ortsbesichtigung konnten keine besonderen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Insgesamt ist daher von keinen erhöhten oder besonderen verkehrsbedingten Immissionen auszugehen.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist mit einer Hecke umzäunt.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Haus und dem Einfahrtsbereich sind befestigt.
Anpflanzungen	Die Außenanlagen befinden sich in einem stark verwilderten Zustand. Die vorhandenen Anpflanzungen und Gartenflächen müssen insgesamt wiederhergestellt werden. Der hieraus entstehende wertrelevante Einfluss wird im weiteren Verlauf unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Einstellplätze	Eine Garage ist nicht vorhanden. An der linken Gebäudeseite befindet sich jedoch ein Außenstellplatz, auf dem ein Fahrzeug abgestellt werden kann.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte (DHH) bestehend aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss bebaut.

Hinweis: Angaben zu einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zur Heizungsanlage, zu den Fenstern sowie zu Wand- und Deckenbelägen, beruhen teilweise auf den Auskünften eines Ortsbeteiligten. Eine weitergehende Prüfung dieser Angaben war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

5.2. Baubeschreibung

5.3. Doppelhaushälfte

Objektart	Doppelhaushälfte (DHH)
Baujahr	1956
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	KG: 1 Flur, 1 Heizungsraum, 2 Kellerräume, 1 Waschküche EG: 1 Flur, 1 Küche, 1 Wohn- und Esszimmer, 1 WC DG: 1 Flur, 1 Badezimmer, 3 Schlafzimmer
Wohnfläche	Rd. 101 m²

Konstruktion

Keller	Unterkellert
Fundament	Massiv
Außenwände	Mauerwerk, bauzeittypische Wandstärke nach der Bauakte mit ca. 24 cm.
Fassade	Putz mit Anstrich
Innenwände	Massiv
Decken	Massiv
Dach	Satteldach mit zwei Gauben
Dachdeckung	Betondachsteine

Treppen	EG zum DG: Im Antritt linksläufige Massivtreppe mit Fliesenbelag und einem Handlauf aus lackiertem Stahl EG zum KG: Im Antritt linksläufige Massivtreppe mit einem Metallhandlauf

Ausstattung

Fußböden	Im Erdgeschoss im Flurbereich dunkle Natursteinfliesen, ansonsten hellgraue Natursteinfliesen Im Dachgeschoss Fliesen in Braun und in den Schlafräumen Laminat Im Sanitärbereich gefliest
Oberfläche Decke	Putz mit Anstrich Im Sanitärbereich lackierte Holzpaneele sowie Putz mit Anstrich
Oberfläche Innenwand	Putz mit Anstrich Im Sanitärbereich teilweise deckenhoch gefliest
Türen	Hauseingangstür in weiß mit Glasausschnitt (Bj. 2000), Innentüren aus dunklen furnierten Röhrenspantüren (Bj. 2000), Gartentür aus weißem Kunststoff mit Glasausschnitt (Bj. 2000)
Fenster	Überwiegend doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1996, im Dachgeschoss vereinzelt aus 2000

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz
Sanitärinstallation	EG: 1 Gäste-WC mit WC, Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Mischbatterie DG: 1 Badezimmer mit bodengleicher Dusche mit Mischbrause, Eckbadewanne mit Mischbrause, WC, Unterputzspülkasten und Waschbecken mit Mischbatterie
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher (Bj. 2002)

	Heizkörper mit Plattenheizkörper, im Sanitärbereich Fußbodenheizung sowie Handtuchheizkörper und Plattenheizkörper
Werthaltige Bauteile	2 Gauben 1 Kelleraußentreppe

5.4. Energetischer Zustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem bauzeittypischen energetischen Zustand. Positiv zu berücksichtigen ist, dass die Fenster überwiegend Ende der 1990er-Jahre und teilweise Anfang der 2000er-Jahre erneuert wurden. Weitergehende energetische Modernisierungen, insbesondere an der Fassade und der Dachdämmung, wurden bislang nicht durchgeführt. Auch die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2002 und entspricht damit nicht mehr dem aktuellen technischen Stand. Insgesamt ist daher von einem bauzeittypischen energetischen Zustand auszugehen, der den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr entspricht.

5.5. Energieausweis

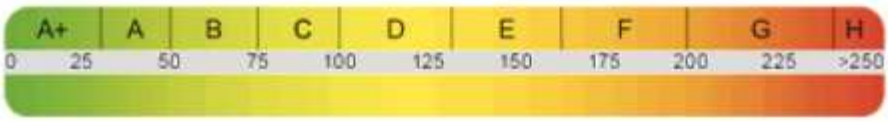
Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Für einen Verkauf des Objektes ist ein Energieausweis zwingend notwendig. Für eine Einschätzung der Energieeffizienzklasse wurde das Tool der HypZert „Alternative Energieklassifizierung von Wohnimmobilien“ angewendet. Neben den allgemeinen Angaben zum Objekt (Baujahr, Objekttyp, Einbausituation, Beheizung von Keller und/oder Dachgeschoss, Wohnfläche, Anzahl Vollgeschosse und Anzahl Wohneinheiten) wurde der Hauptenergieträger der Heizung mit Baujahr und Warmwasseraufbereitung sowie Angaben zu den Fenstern in das Tool eingegeben. Die Auswertung ergab die nachfolgende Abschätzung, was auch durch die Orts- und Objektbesichtigung als realistisch einzuordnen ist.

Abschätzung Ergebnis

Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse von: **G** bis: **H**
Endenergiebedarf von: **230** bis: **350** kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf von: **250** bis: **390** kWh/(m²a)

Endenergiebedarf ca.:



Primärenergiebedarf ca.:

Vergleichskennwerte der Baualters- und Gebäudegrößenklasse

Endenergiebedarf:	238,37 - [Effizienzklasse: H]
Endenergieverbrauch:	176,39 - [Effizienzklasse: F]

5.6. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bezeichnet die Gestaltung von Gebäuden, die eine selbstständige Nutzung durch alle Menschen, insbesondere durch Personen mit Mobilitäts-, Seh-, Hör- oder kognitiven Einschränkungen, ohne fremde Hilfe ermöglicht. Barrierearm ausgeführte Gebäude reduzieren vorhandene Barrieren, erfüllen jedoch nicht vollständig die Anforderungen an eine normgerechte Barrierefreiheit. Das Gebäude erfüllt nicht die Anforderungen an barrierefreien oder barrierearmen Wohnraum. Die Bedienbarkeit der Schalter und Griffe ist ebenfalls unzureichend. Die Türzargen sowie Bäder sind nicht rollstuhlgerecht.

5.7. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Das Gebäude und die Außenanlagen weisen einen erhöhten Aufarbeitungs- und Pflegebedarf auf. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden insbesondere folgende Punkte festgestellt:

- Die Außenanlagen sind stark verwildert und müssen wiederhergestellt werden.
- Die Innenräume sind in weiten Teilen stark mit Unrat und sonstigen Gegenständen belegt. Das Gebäude ist vollständig zu räumen und zu reinigen.
- Im WC im Erdgeschoss fehlen Teile der Deckenverkleidung. Diese sind wiederherzustellen.
- Im Wohn- und Esszimmer fehlen teilweise Wand- und Deckenverkleidungen. Diese Bereiche sind wiederherzustellen.
- Auch das Kellergeschoss ist von Unrat und sonstigen Gegenständen zu befreien.
- Die Wand- und Deckenflächen im Gebäude weisen insgesamt Renovierungsbedarf auf und sind entsprechend aufzuarbeiten beziehungsweise neu zu streichen.
- Im Dachbodenbereich sind die Verschlussklappen am Schornstein zu erneuern.
- Die Terrassentür zum Garten weist einen Reparaturbedarf auf und ist entsprechend instand zu setzen.

Die hieraus entstehenden wertrelevanten Auswirkungen werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter Punkt 12 berücksichtigt.

Hinweise:

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§47 (1):

„Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach

DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.“

Ob die oberste Geschossdecke gedämmt wurde, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden. Für die weitere Bewertung wird jedoch davon ausgegangen, dass eine ausreichende Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden ist.

§72:

„(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf

1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel,

2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt sowie

3. heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybrid-heizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

(4) Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“

Bei der vorhandenen Gas-Zentralheizung handelt es sich nach Aussage des Ortsbeteiligten um eine Heizungsanlage aus dem Jahr 2002, die nachträglich auf Brennwerttechnik modernisiert wurde.

Hinweis zur Schadstoffverordnung vom 05.12.2024:

Die Novelle der Gefahrstoffverordnung von 2024 verschärft den Schutz beim Umgang mit Schadstoffen, insbesondere Asbest. Neu ist ein risikobasiertes Ampelmodell, das Schutzmaßnahmen je nach Gefährdungsstufe vorgibt. Bauherren müssen ausführende Firmen über mögliche Schadstoffbelastungen informieren und Betriebe sind verpflichtet, Gefährdungsbeurteilungen sowie Schulungen anzupassen. Zudem wurden Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten erweitert. Ziel ist ein besserer Gesundheitsschutz und mehr Sicherheit bei Bau- und Sanierungsarbeiten.

Aufgrund des Baujahres 1956 kann das Vorhandensein von Schadstoffen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im Laufe der Jahre wurden jedoch zahlreiche Bauteile modernisiert, unter anderem Fliesenbeläge in den Bädern, Fenster sowie weitere Ausstattungsbereiche. Konkrete Hinweise auf schadstoffbelastete Baustoffe ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht. Für die weitere Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Schadstoffbelastungen vorliegen.

6. Ergebnisübersicht

Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)
Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der Bodenwert **99.000 €**

Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)
Gemäß Ermittlung in Punkt 9 beträgt der Ertragswert **190.000 €**

Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)
Gemäß Ermittlung in Punkt 10 beträgt der Sachwert **230.000 €**

Verkehrswert / **Marktwert** (§2 ImmoWertV)
Gemäß Punkt 13 beträgt der Verkehrswert unter
Berücksichtigung der boG unter Punkt 12 **180.000 €**

7. Ableitung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Ein normiertes Vergleichswertverfahren konnte mangels geeigneter unmittelbarer Vergleichspreise nicht durchgeführt werden. Eine ergänzende Plausibilisierung erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren.

8. Bodenwertermittlung

8.1. Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

8.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:

160 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, ein- / zweigeschossig – Stichtag 01.01.2026

8.3. Individuelle Merkmalsanpassung

Konjunkturelle Anpassung

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2026) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstücks (allgemeines Wohngebiet).
Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschosszahl von I bis II, einer Grundstückstiefe von 35 m und offener Bauweise angegeben.
Hinsichtlich der Grundstückstiefe weicht das Bewertungsgrundstück mit ca. 43 m vom Richtwertgrundstück ab. Grundstücke mit älterer Bebauung weisen häufig größere Grundstücksflächen und damit auch größere Grundstückstiefen auf, während bei jüngeren Baugebieten eher kleinere Grundstücke anzutreffen sind. Am regionalen Immobilienmarkt werden für Grundstücke dieser Größe jedoch regelmäßig keine Abschläge vorgenommen. Größere Grundstücke können häufig mit größeren Baukörpern bebaut

werden. Vor diesem Hintergrund werden auch bei abweichender Grundstückstiefe in der Regel die zonentypischen Bodenrichtwerte gezahlt.

Lage

Innerhalb der Bodenrichtwertzone ergeben sich keine Hinweise auf eine bessere oder schlechtere Lage des Bewertungsgrundstücks. Daher wird der zonentypische Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschlag angesetzt.

8.4. Beurteilung

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:

160 €/m²

8.5. Berechnung des Bodenwertes

Teilfläche	1				Summe	**Summe gerundet**
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m²	620				620	
Bodenrichtwert in €/m²	160					
Erschließungskosten in €/m²						
Umrechnungs-koeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	160					
Bodenwertanteil rentierlich	99.200 €				99.200 €	**99.000 €**
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						**99.000 €**

9. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Ertragswertes

9.1. Wohn- und Nutzfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m²
Erdgeschoss					
Flur 1	+	3,635	2,135	0,50	3,88
	+	1,75	3,135	0,97	5,32
	+	2,385	1,57	0,97	3,63
Zwischensumme Flur					12,83
WC	+	2,385	1,57	0,97	3,63
Küche	+	3,635	3,385	0,97	11,94
Wohn- u. Esszimmer	+	3,385	8,850	0,97	29,06
Zwischensumme Erdgeschoss					**57,46**
Dachgeschoss					
Flur	+	3,365	2,135	0,50	3,59
	+	1,135	3,135	0,97	3,45
Zwischensumme Flur					7,04
Badezimmer	+	2,385	3,315	0,97	7,67
Abzug Schornstein u. Mauerbauteil	-	0,80	0,40	1,00	-0,32
Zwischensumme Badezimmer					7,35
Kinderschlafzimmer I	+	3,01	4,01	0,97	11,71
Abzug Schräge	-	0,90	2,50	0,50	-1,13
Zwischensumme Kinderschlafzimmer I					10,58
Elternschlafzimmer	+	3,01	4,76	0,97	13,90
Abzug Schräge	-	0,90	3,25	1,00	-2,93
Zwischensumme Elternschlafzimmer					10,97
Kinderzimmer II	+	3,26	3,385	0,97	10,70
Abzug Schräge	-	0,90	3,385	1,00	-3,05
Zwischensumme Kinderschlafzimmer II					7,65
Zwischensumme Dachgeschoss					**43,91**
Summe					**101,37**
Summe gerundet					**101**

Hinweis: Für Innenputz und sonstige Beläge wurde ein pauschaler Abschlag von 3 % angesetzt. Die ermittelte Wohnfläche wurde im Rahmen des Ortstermins durch stichprobenartige Nachmessungen plausibilisiert. Festgestellte Abweichungen und Änderungen wurden bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

9.2. **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV)

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung besteht Leerstand. Für die Bewertung werden daher Modellmieten angesetzt.

Der Rohertrag des Bewertungsobjektes ist modellkonform auf Basis der im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt ausgewiesenen Modellmieten (Tab. 63 sowie Abschnitt 8.8) zu ermitteln. Abweichungen werden im weiteren Verlauf im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Gemäß Abschnitt 8.8 des Grundstücksmarktberichts ist ein Zuschlag von 10 % auf die Modellmiete bei einer Wohnfläche unter 105 m² anzusetzen.

Feststellung marktüblich erzielbarer Modellmieten

EFH 6,80 €/m² x 1,1 = rd. 7,50 €/m²

Gebäude	1	2				
Geschoss Nutzungsart	EG/DG DHH	Stellplatz				**Rohertrag/ Monat**
Nutz-/ Wohnfläche in m²	101					101
Anzahl Stellplätze in Stück		1				1
Miete in €/m²; €/Stück	7,50	25,00				
Miete in €/Monat	758	25				**783**

Somit beträgt der jährliche Rohertrag **9.396 €.**

Hinweis: Die vorgenannte Miete dient weder zur Feststellung einer tatsächlichen Miete noch als Grundlage für die Begründung einer Mieterhöhung.

9.3. **Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bewirtschaftungskosten auf Basis der Anlage 3 der ImmoWertV. Für die Verwaltungskosten werden demnach 367 € jährlich je Einfamilienhaus und 48 € je Stellplatz angesetzt. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des Jahresrohertrages. Die Instandhaltungskosten werden mit 14,40 €/m² Wohnfläche und 108 € je Stellplatz bemessen.

9.4. **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV)

Eine wesentliche Rechengröße im Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz. Er wird regelmäßig aus Marktdaten, insbesondere aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen, abgeleitet und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Standardabweichung von 1,0 % ausgewiesen. Das 95-%-Vertrauensintervall liegt zwischen 1,8 % und 2,6 %. Der Auswertung liegen 31 Kauffälle mit einer durchschnittlichen Wohn- und Nutzfläche von 128 m², einer durchschnittlichen Miete von 7,93 €/m², Bewirtschaftungskosten von 20 % des Rohertrags und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 49 Jahren zugrunde. Die Angaben sind in Tabelle 42 auf Seite 85 des Grundstücksmarktberichts 2026 dargestellt.

Das Bewertungsobjekt weist eine Wohnfläche von rund 101 m² und eine monatliche Modellmiete von 7,50 €/m² auf. Die Bewirtschaftungskosten betragen rund 23 % des Rohertrags. Diese Werte liegen damit noch vergleichsweise nahe an den durchschnittlichen Kennwerten der ausgewerteten Kauffälle. Deutlicher weicht dagegen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von lediglich 26 Jahren vom Mittelwert der Stichprobe von 49 Jahren ab.

Auch die Außenanlagen sind ungepflegt und teilweise verwildert. Aufgrund des Gebäudealters, des Zustands und der vergleichsweise kurzen Restnutzungsdauer bestehen gegenüber einem durchschnittlichen Vergleichsobjekt erhöhte Instandhaltungs- und Vermarktungsrisiken.

Auch die Lage ist entsprechend zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert am Bewertungsobjekt beträgt 160 €/m². Für Borghorst weist der Grundstücksmarktbericht 2026 demgegenüber einen gebietstypischen Bodenrichtwert von 225 €/m² für mittlere und

240 €/m² für gute Wohnlagen aus. Das Bewertungsobjekt befindet sich damit in einem innerhalb Borghorsts vergleichsweise niedrigen Bodenwertniveau.
Positiv ist dagegen die unter Ziffer 3.5 beschriebene zusätzliche Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich zu berücksichtigen. Durch eine mögliche Anbindung beziehungsweise Erschließung über die Hollicher Straße ergibt sich eine zusätzliche bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Diese erhöht die Attraktivität und die Verwertungsmöglichkeiten des Gesamtgrundstücks und wirkt den vorgenannten nachteiligen Merkmalen entgegen.
Unter Würdigung der Objektart, der erzielbaren Miete, der Bewirtschaftungskosten, der vergleichsweise kurzen Restnutzungsdauer, des niedrigeren Bodenwertniveaus innerhalb Borghorsts sowie der positiv zu berücksichtigenden rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit wird der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesene Mittelwert von 2,2 % sachverständig erhöht. Für die Ertragswertermittlung wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,4 % als marktgerecht angesetzt.

9.5. **Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt, nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren ermittelt.
Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell.
Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Baujahre, des Instandhaltungszustandes sowie der durchgeführten Modernisierungen der einzelnen Gebäudeteile ermittelt.

Laut Bauakte wurde das Gebäude im Jahr 1956 errichtet. Seitdem wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt. Die meisten Fenster stammen aus dem Jahr 1996. Die Hauseingangstür sowie die Tür zum Garten wurden im Jahr 2000 erneuert. Ebenfalls im Jahr 2000 wurden das WC im Erdgeschoss, die Bodenbeläge und die Treppe modernisiert. Zwei Fenster im Dachgeschoss stammen ebenfalls aus dem

Jahr 2000. Im Jahr 2002 wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2011 insgesamt modernisiert. In diesem Zusammenhang wurde auch das dortige Badezimmer vollständig erneuert. Bei der Modernisierung der Sanitärräume wurden die Grundrisse in diesen Bereichen angepasst. Die Sanitärräume wurden mit angrenzenden Räumen verbunden und dadurch vergrößert. Hierdurch wurde die Grundrissgestaltung verbessert. Der Bodenbelag im Wohn- und Esszimmer wurde im Jahr 2016 erneuert.

Hinweis: Angaben zu einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zur Heizungsanlage, zu den Fenstern sowie zu Wand- und Deckenbelägen, beruhen teilweise auf den Auskünften eines Ortsbeteiligten. Eine weitergehende Prüfung dieser Angaben war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Diese Maßnahmen beeinflussen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und werden auf Grundlage des Modells zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 zu §12 Absatz 5 Satz 1) ermittelt.

Dieses Modell sieht folgende Modernisierungselemente bei entsprechender Punktzahl vor:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Liegen die Maßnahmen zeitlich weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind ebenfalls entsprechende Punkte zu vergeben. Auf dieser Grundlage ist der Modernisierungsgrad anschließend sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungselemente	**maximale Punkte**	**erreichte Punkte**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	**20**	**5**

Für die Dacherneuerung werden keine Punkte vergeben, da hier keine Modernisierung erfolgt ist. Für Fenster und Außentüren wird ein Punkt vergeben. Die Erneuerungen liegen zwar bereits mehr als 20 Jahre zurück, stellen gegenüber dem Ursprungszustand jedoch weiterhin eine Verbesserung dar. Für die Leitungssysteme wird kein Punkt vergeben. Für die Heizungsanlage wird ein Punkt vergeben. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2002 und stellt trotz ihres Alters eine Modernisierung gegenüber dem ursprünglichen Zustand dar. Für die Bäder wird ebenfalls ein Punkt vergeben. Für den Innenausbau wird ein weiterer Punkt vergeben, da in mehreren Bereichen modernere und teilweise höherwertige Materialien verwendet wurden. Auch für die Grundrissgestaltung wird ein Punkt vergeben, da die Bäder durch die Verbindung mit angrenzenden Räumen vergrößert und damit die Nutzbarkeit verbessert wurde. Insgesamt werden fünf Modernisierungspunkte vergeben. Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

9.6. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag							
Berechnung:				12 Monate	x	783 €	9.396 €
Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten:							
101 m²	x	14,40 €/m²	=	1.454 €	:	15,47%	
1 Einstellpl.	x	108 €/Stück	=	108 €	:	1,15%	
Verwaltungskosten:							
1 Einheiten	x	367 €/Einh.	=	367 €	:	3,91%	
1 Einstellpl.	x	48 €/Stück	=	48 €	:	0,51%	
Mietausfallwagnis					:	2,00%	
Nicht umlagefähige Betriebskosten					:	0,00%	
Modernisierungsrisiko					:	0,00%	
Bewirtschaftungskosten insgesamt					:	23,04%	
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:							
Berechnung:				9.396 €	x	23,04%	
					=	2.165 €	
= Jahresreinertrag							7.231 €
Liegenschaftszinssatz in %:						2,40	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:						26 Jahre	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:						19,18	
Bodenwert:						99.000 €	
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:							
Berechnung:				99.000 €	x	2,40%	
					=	2.376 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen					=		4.855 €
Ertragswert der baulichen Anlagen							
Berechnung:				4.855 €	x	19,18	93.119 €
Zuzüglich des Bodenwertes von							99.000 €
Vorläufiger Ertragswert							192.119 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet							**190.000 €**

10. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Sachwertes

10.1. Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV)

Für die Normalherstellungskosten wird der Kostenkennwert aus der ImmoWertV Anlage 4 mit dem Gebäudetypen 2.01 festgelegt.

Bei der Ortsbesichtigung konnten in den jeweiligen Gewerken folgende Standardstufen festgestellt werden:

Standardmerkmal/Standardstufe (Anlage 4, III)	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	**€/m² BGF**
Außenwände		1,0				23%	158
Dächer		1,0				15%	103
Außentüren und Fenster			1,0			11%	86
Innenwände und -türen		1,0				11%	75
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%	75
Fußböden			1,0			5%	39
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	71
Heizung			1,0			9%	71
Sonstige technische Einrichtungen			1,0			6%	47
Kostenkennwerte für Gebäudeart	**615**	**685**	**785**	**945**	**1.180**	**100%**	**725**

Es konnte ein Gebäudestandard rd. 2,4 ermittelt werden.

10.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor-zei-chen	Breite in m	Länge in m	Fak-tor	BGF in m²	BGF Summe in m²
		B	L	F	B x L x F	
DHH - Kellergeschoss						
	+	9,24	7,615	1,00	70,36	
			Zwischensumme			**70,36**
DHH - Erdgeschoss						
	+	9,24	7,615	1,00	70,36	
			Zwischensumme			**70,36**
DHH - Dachgeschoss						
	+	9,24	7,61	1,00	70,32	
			Zwischensumme			**70,32**
Summe Brutto-Grundfläche						**211,04**
Summe gerundet						**211**

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der Bauunterlagen und wurde anhand der Liegenschaftskarte (tim-online.nrw.de) plausibilisiert.

10.3. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt, nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren ermittelt.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Baujahre, des Instandhaltungszustandes sowie der durchgeführten Modernisierungen der einzelnen Gebäudeteile ermittelt.

Laut Bauakte wurde das Gebäude im Jahr 1956 errichtet. Seitdem wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt. Die meisten Fenster stammen aus dem Jahr 1996. Die Hauseingangstür sowie die Tür zum Garten wurden im Jahr 2000 erneuert. Ebenfalls im Jahr 2000 wurden das WC im Erdgeschoss, die Bodenbeläge und die Treppe modernisiert. Zwei Fenster im Dachgeschoss stammen ebenfalls aus dem Jahr 2000. Im Jahr 2002 wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2011 insgesamt modernisiert. In diesem Zusammenhang wurde auch das dortige Badezimmer vollständig erneuert. Bei der Modernisierung der Bäder wurden die Grundrisse in diesen Bereichen angepasst. Die Bäder wurden mit angrenzenden Räumen verbunden und dadurch vergrößert. Hierdurch wurde die Grundrissgestaltung verbessert. Der Bodenbelag im Wohn- und Esszimmer wurde im Jahr 2016 erneuert.

Hinweis: Angaben zu einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zur Heizungsanlage, zu den Fenstern sowie zu Wand- und Deckenbelägen, beruhen teilweise auf den Auskünften eines Ortsbeteiligten. Eine weitergehende Prüfung dieser Angaben war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Diese Maßnahmen beeinflussen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und werden auf Grundlage des Modells zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 zu §12 Absatz 5 Satz 1) ermittelt.

Dieses Modell sieht folgende Modernisierungselemente bei entsprechender Punktzahl vor:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Liegen die Maßnahmen zeitlich weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente
noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind ebenfalls entsprechende Punkte zu vergeben. Auf dieser Grundlage ist der Modernisierungsgrad anschließend sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungselemente	**maximale Punkte**	**erreichte Punkte**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	**20**	**5**

Für die Dacherneuerung werden keine Punkte vergeben, da hier keine Modernisierung erfolgt ist. Für Fenster und Außentüren wird ein Punkt vergeben. Die Erneuerungen liegen zwar bereits mehr als 20 Jahre zurück, stellen gegenüber dem Ursprungszustand jedoch weiterhin eine Verbesserung dar. Für die Leitungssysteme wird kein Punkt vergeben. Für die Heizungsanlage wird ein Punkt vergeben. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2002 und stellt trotz ihres Alters eine Modernisierung gegenüber dem ursprünglichen Zustand dar. Für die Bäder wird ebenfalls ein Punkt vergeben. Für den Innenausbau wird ein weiterer Punkt vergeben, da in mehreren Bereichen modernere und teilweise höherwertige Materialien verwendet wurden. Auch für die Grundrissgestaltung wird ein Punkt vergeben, da die Bäder durch die Verbindung mit angrenzenden Räumen vergrößert und damit die Nutzbarkeit

verbessert wurde. Insgesamt werden fünf Modernisierungspunkte vergeben. Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

10.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1					Zwischen-summe
Nutzungsart	Wohnen					
Baujahr Umbau / Erweiterung	1956					
Übliche GND in Jahren	80					
RND in Jahren	26					
Alter in Jahren	70					
Fiktives Alter in Jahren	54					
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	211					211
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	725					
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	15.500					
Regionalfaktor (RF)	1,0					
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,935					
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	311.507					311.507
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,325					
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	101.240 €					**101.240 €**
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						7.087 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						108.327 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					99.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						207.327 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						**207.000 €**

Erläuterung: RND = Restnutzungsdauer GND = Gesamtnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten BNK = Baunebenkosten

Hinweise:

Die Außenanlagen sind modellkonform nach dem im Grundstücksmarktbericht 2026 des Kreises Steinfurt veröffentlichten Sachwertmodell pauschal mit 7% des Wertes der baulichen Anlagen anzusetzen

Der Wert der werthaltigen Bauteile richtet sich nach den Vorgaben der AGVGA.NRW und wurde wie folgt ermittelt:

Werthaltige Bauteile:

Gauben:
Gaube 1 (Straße) -- > 3,36 m x 0,70 m = 2,35 m²
1.900 € x 1 + 2,35 m² x 1.200 = 4.720 €

Gaube 2 (Garten) -- > 3,49 m x 0,70 m = 2,44 m²
1.900 € x 1 + 2,44 m² x 1.200 = 4.828 €

Kelleraußentreppe: 6.000 €

= 15.548 € = rd. 15.500 €

10.5. Marktanpassung, Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV; § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **207.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt bezüglich Doppelhäuser im Landkreis Steinfurt auf Seite 84 im Grundstücksmarktbericht 2026.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Vorläufiger Sachwert
- Gebäudeart
- Restnutzungsdauer
- Gebietsgliederung bzw. Gemeinde

Mit dem Ergebnis der Regressionsanalyse konnte eine Funktion abgeleitet werden, die auf das Bewertungsobjekt wie folgt angewendet wird.

nSF = 0,560653 x (207.000 / 1.000.000)$^{\frac{-0,400318}{}}$ = 1,0532308

Dieser normierte Sachwertfaktor muss objektspezifisch mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

Individueller Umrechnungskoeffizient = $\frac{(0,93\ x\ 1,00\ X\ 1,08)}{(1,00\ x\ 1,00\ x\ 1,00)}$ = 1,0044

Sachwertfaktor = 1,0532308 x 1,0044 = 1,05786501552 = rd. 1,06

Der nach dem Modell des Gutachterausschusses ermittelte Sachwertfaktor von 1,06 wird für das Bewertungsobjekt als nicht sachgerecht angesehen. Wie unter 3.5 Planungsrechtliche Auskunft / weitere Bebaubarkeit beschrieben, besteht im rückwärtigen Grundstücksbereich die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung mit Erschließung über die Hollicher Straße. Dieses zusätzliche Bebauungspotenzial erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks und wird durch das allgemeine Sachwertmodell nicht vollständig abgebildet.

Der Sachwertfaktor wird daher sachverständig auf 1,10 angepasst. Eine weitergehende Erhöhung wird nicht vorgenommen. Das für eine zusätzliche Bebauung zur Verfügung stehende Grundstück ist vergleichsweise klein. Zudem schränkt der Abstand der Baugrenze von 7,00 m zur Hollicher Straße die mögliche Bebauung ein. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird ein Sachwertfaktor von 1,10 als sachgerecht erachtet.

207.000 € x 1,1 = 227.700 € = **rd. 230.000 €**

11. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte vorläufig marktangepasste **Sachwert** in Höhe von **230.000 €** entspricht einem Wert von **2.277 €/m² Wohnfläche**.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt gibt folgende Vergleichsrechnung für das Bewertungsobjekt an:

Tabelle 31 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4 – 10	1,59
	11 – 25	1,45
	26 – 40	1,17
	41 – 60	1,00
	61 – 90	0,87
	ab 91	0,76
Wohnfläche [m²]	bis 90	1,41
	91 – 110	1,26
	111 – 130	1,15
	131 – 150	1,10
	151 – 200	1,00
	201 – 250	0,90
	ab 251	0,78
Grundstücksfläche [m²]	bis 250	0,65
	251 – 350	0,83
	351 – 450	0,89
	451 – 600	0,95
	601 – 800	1,00
	801 – 1000	1,05
	1001 – 1200	1,08
	ab 1201	1,14
Lagewert [€/m²][1]	bis 50	0,89
	51 – 75	0,92
	76 – 100	0,94
	101 – 125	0,97
	126 – 150	1,00
	151 – 175	1,02
	176 – 200	1,05
	201 – 225	1,08
	226 – 250	1,10
	251 – 275	1,13
	276 – 300	1,16
	301 – 325	1,18
	326 – 350	1,21
	351 – 375	1,24
	ab 376	1,26

Merkmal	Klasse	UK
Gebiets-gliederung	Altenberge	1,18
	Emsdetten	1,07
	Greven	1,06
	Hopsten	0,83
	Hörstel	0,95
	Horstmar	1,00 *
	Ibbenbüren	1,00
	Ladbergen	1,15
	Laer	1,06
	Lengerich	1,00 *
	Lienen	1,00 *
	Lotte	1,07
	Metelen	1,00 *
	Mettingen	1,00 *
	Neuenkirchen	1,00 *
	Nordwalde	1,00 *
	Ochtrup	1,04
	Recke	0,89
	Saerbeck	1,00 *
	Steinfurt	1,07
	Tecklenburg	1,00 *
	Westerkappeln	1,00 *
	Wettringen	1,00 *
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00
	Zweifamilienhaus	0,92
Grund-stückszu-schnitt	dreieckig	1,00 *
	regelmäßig	1,00
	sehr tief	0,95
	trapezförmig	1,00 *
	unregelmäßig	1,00 *

Tabelle 40 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	0,85
	Reihenendhaus	0,90
	Doppelhaushälfte	0,90

Angewendet auf das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Rechnung:

Merkmal	Normobjekt Regression	UK Reg	Bewertungsobjekt	UK BO
Alter	41–60 Jahre	1	70 Jahre	0,87
Wohnfläche	151–200 m²	1	101	1,26
Grundstücksfläche	601–800 m²	1	620	1
Lagewert	126–150 €/m²	1	160 €/m²	1,02
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1	Steinfurt	1,07
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1	Doppelhaushälfte	0,9
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	1	regelmäßig	1
Index	2020	1	2025	1,25

Hier: 1.500 €/m² × 0,87 × 1,26 × 1,00 × 1,02 × 1,07 × 0,9 × 1,00 × 1,25

= rd. 2.018,91 €/m².

Unterstützt wird dieser Vergleichswert mit dem Immobilienpreiskalkulator des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2100 €/m²		
Gemeinde	Steinfurt		
Immobilienrichtwertnummer	50008		
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1969	1956	-13.0 %
Wohnfläche	145 m²	101 m²	14.5 %
Grundstücksgröße	680 m²	620 m²	0.0 %
Boden-/Lagewert	200 €/m²	160 €/m²	-2.9 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		**2.030 €/m²**	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		**210.000 €**	

Der ermittelte Sachwert von rund 230.000 € liegt in einer vergleichbaren Größenordnung zum Ertragswert von rund 190.000 €. Zusätzlich wird das Ergebnis durch die ermittelten Vergleichswerte gestützt. Über BORIS.NRW ergibt sich ein Vergleichswert von rund 210.000 €. Nach dem Vergleichswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt ergibt sich ein weiterer Vergleichswert von rund 204.000 €. Zudem besteht die Möglichkeit einer weiteren Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Dieses zusätzliche Bebauungspotenzial erhöht die Attraktivität des Grundstücks. Insgesamt kann der ermittelte Sachwert damit als plausibel beurteilt werden.

12. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die Bestimmung der folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Diese fließen in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern berücksichtigt werden. Die Art des Objekts, die Gebäudeausführung und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt sind dabei von wesentlicher Bedeutung.
Zur Feststellung genauer Kosten zur Beseitigung von Mängeln empfiehlt es sich, einen Bausachverständigen zu beauftragen oder Angebote von Fachunternehmen einzuholen.

Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands werden die wertrelevanten Auswirkungen überschlägig wie folgt angesetzt:

- stark verwilderte Außenanlagen mit erforderlicher Wiederherstellung: 9.000 €
- starke Belegung der Innenräume und des Kellergeschosses mit Unrat und sonstigen Gegenständen sowie erforderliche Räumung und Reinigung: 9.000 €
- fehlende Teile der Deckenverkleidung im WC im Erdgeschoss: 3.000 €
- fehlende Wand- und Deckenverkleidungen im Wohn- und Esszimmer: 5.000 €
- allgemeiner Renovierungsbedarf im Gebäude: 10.000 €
- Erneuerungsbedarf der Verschlussklappen am Schornstein im Dachbodenbereich: 1.000 €
- Reparatur der Terrassentür zum Garten: 3.000 €
- Wie unter Abschnitt 3.3 beschrieben, ist die Erschließung der Hollicher Straße noch nicht abschließend hergestellt. Nach Auskunft der Kreisstadt Steinfurt ist derzeit nicht bekannt, wann ein weiterer Ausbau erfolgen wird. Aufgrund dieser bestehenden Unsicherheit wird ein kalkulatorischer Risikoabschlag von 10.000 € angesetzt. Dieser Ansatz stellt keine Ermittlung der tatsächlich anfallenden Erschließungskosten dar, sondern berücksichtigt ausschließlich den wertrelevanten Einfluss der noch offenen Erschließungssituation.

= 50.000 € Abschlag

230.000 € - 50.000 € = 180.000 €

13. Verkehrswert und Schlusswort

Den Verkehrswert für das bebaute Hausgrundstück in 48565 Steinfurt-Borghorst, Langhansstr. 4 bewerte ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.06.2026 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der für die vorhandene Bebauung und Nutzbarkeit getroffenen Annahmen auf Basis des Ergebnisses des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf:

180.000 €

(in Worten: Einhundertachtzigtausend EURO)

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.



Unterschrift

Robin Middelhoff-Ehm
Dipl.-Sachverständiger **(DIA)**
Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz. Alle Rechte bleiben vorbehalten. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag genannten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder sonstige Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers zulässig.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Für sonstige Beschreibungen, Erläuterungen und Ergebnisse wird keine Haftung übernommen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern Schadensersatzansprüche des Auftraggebers oder eines im Rahmen einer vereinbarten Drittverwendung Berechtigten auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Dies gilt auch für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten von gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen sowie in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, des arglistigen Verschweigens von Mängeln und bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten). In diesen Fällen ist die Haftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Eine persönliche Haftung der gesetzlichen Vertreter, Erfüllungsgehilfen und sonstigen Mitarbeiter des Auftragnehmers für Schäden aus leichter Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

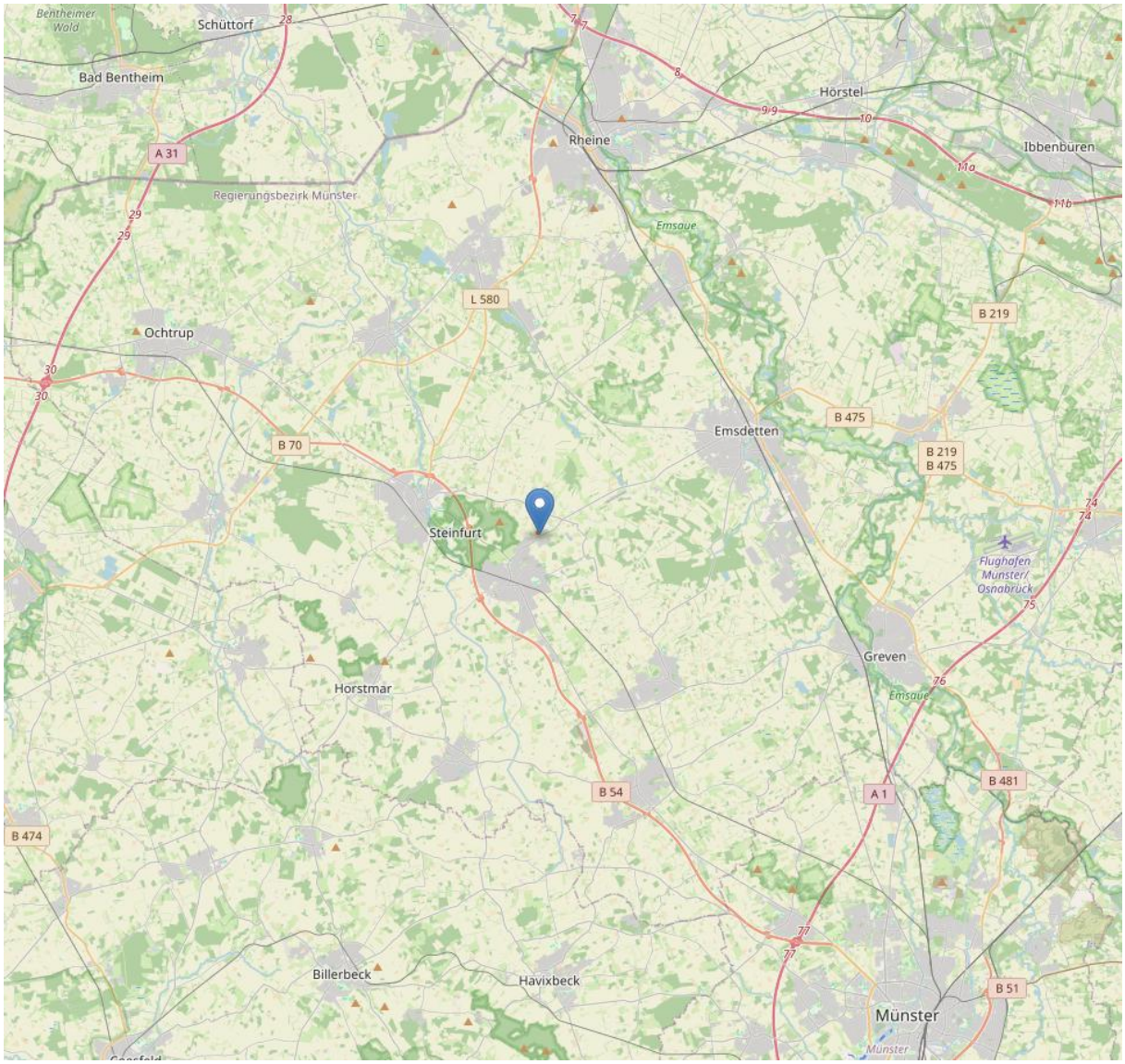
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt wurden, ist auf die Höhe eines möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten begrenzt.

Eine darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Unabhängig davon ist die Haftung des Auftragnehmers je Schadensfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Anhänge

A 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 1.1 Kartenmaterial (Makro)

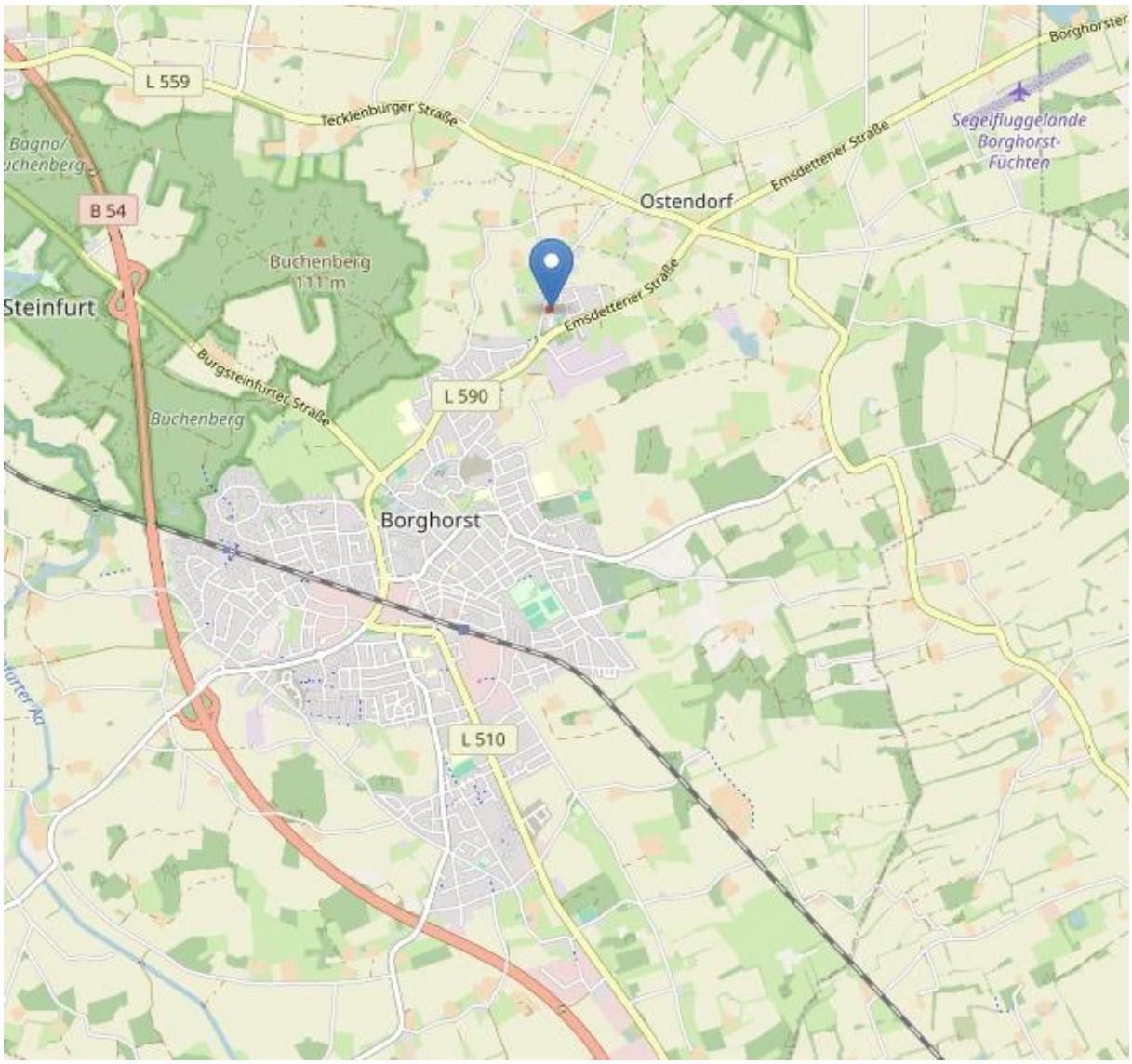


© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 1.2 Kartenmaterial (Mikro)

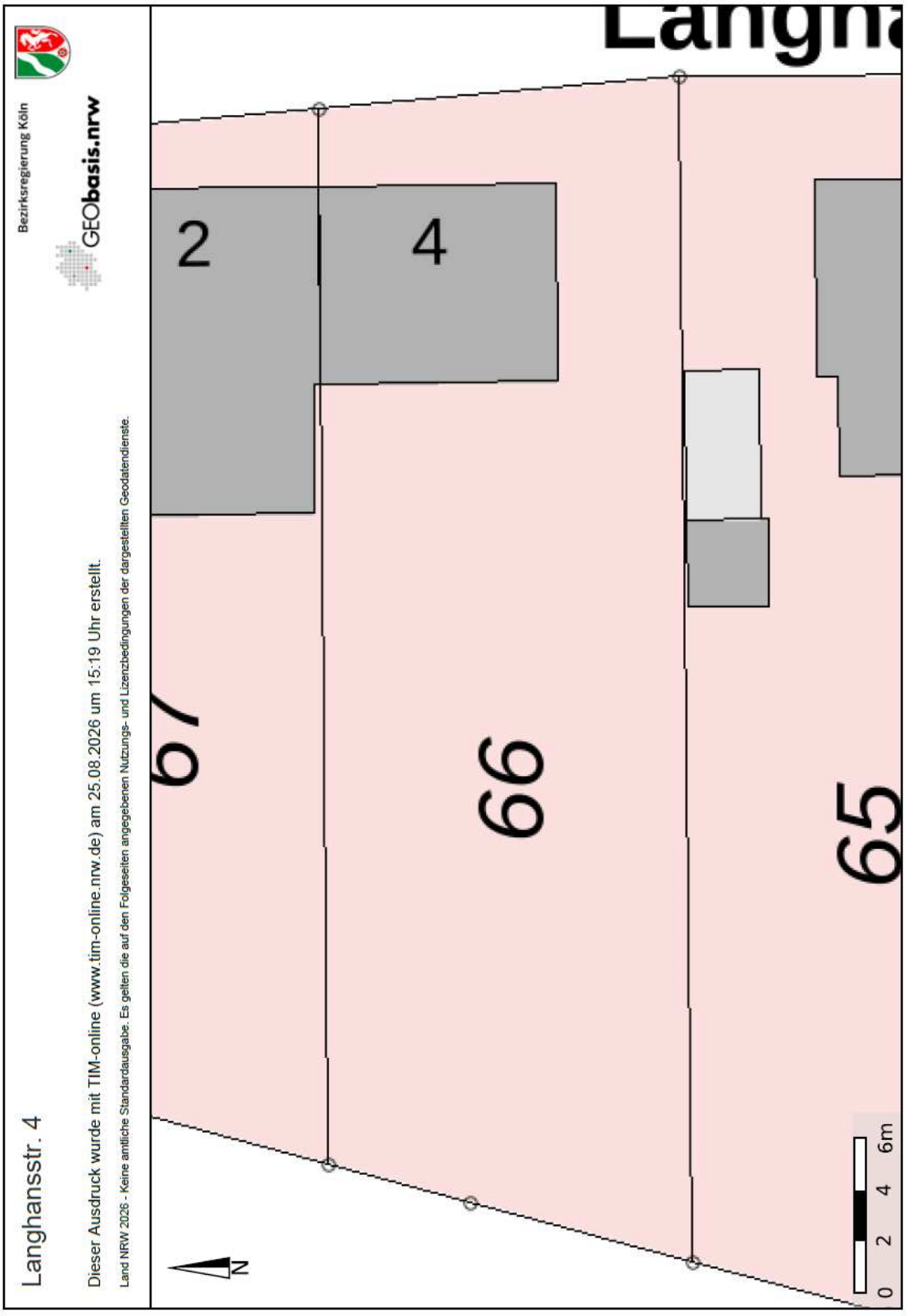




© OpenStreetMap

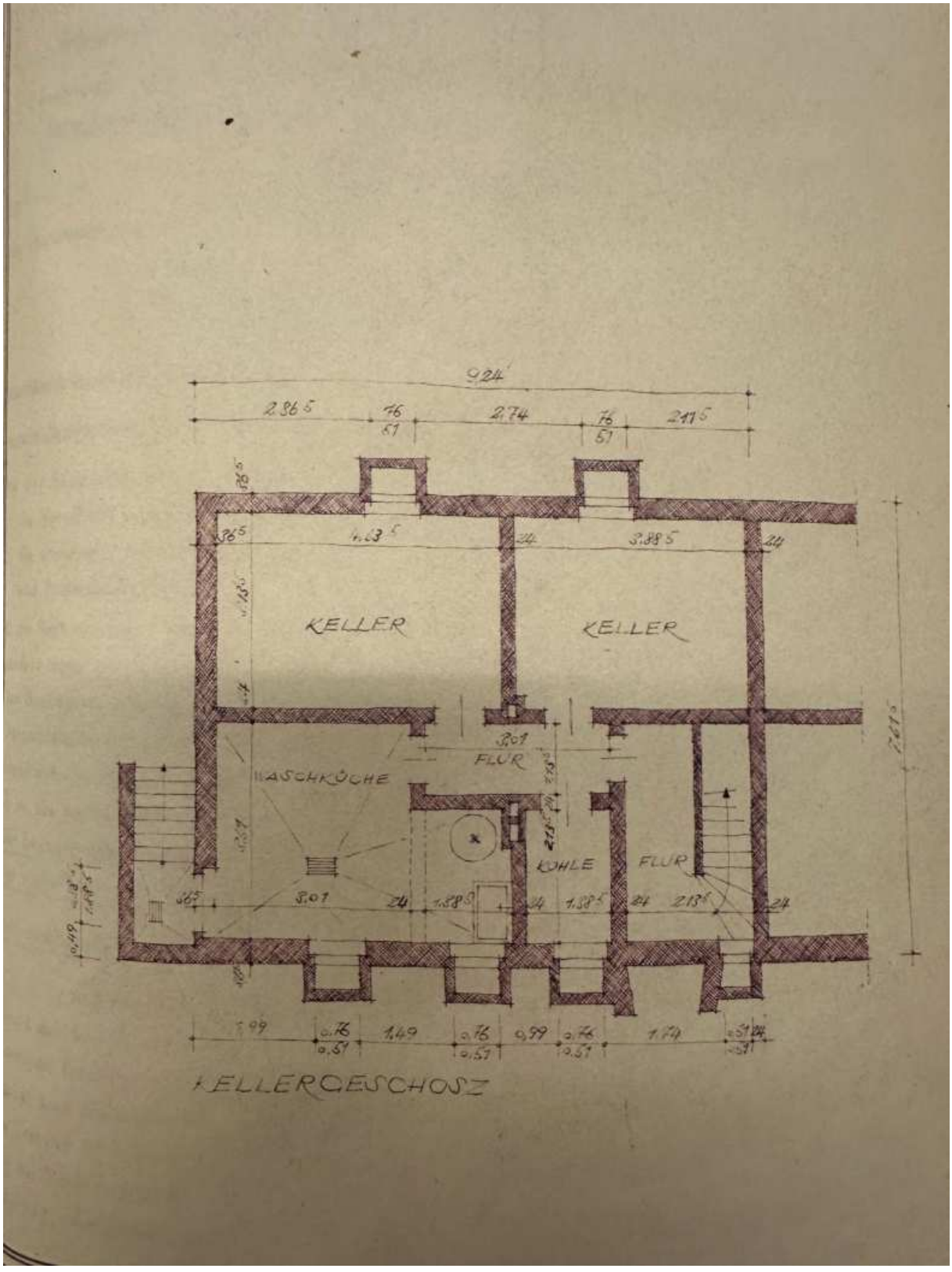
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

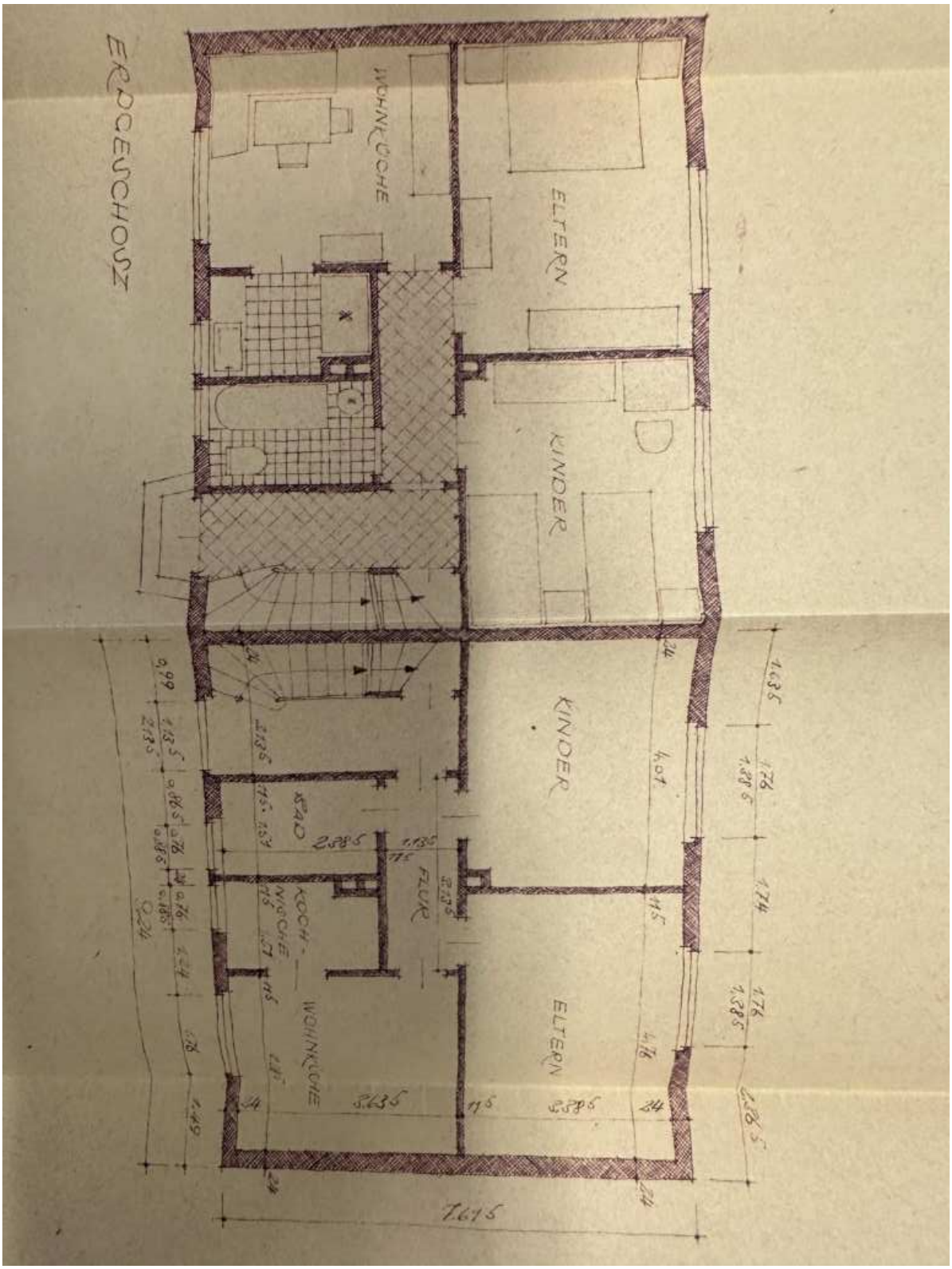
A 1.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

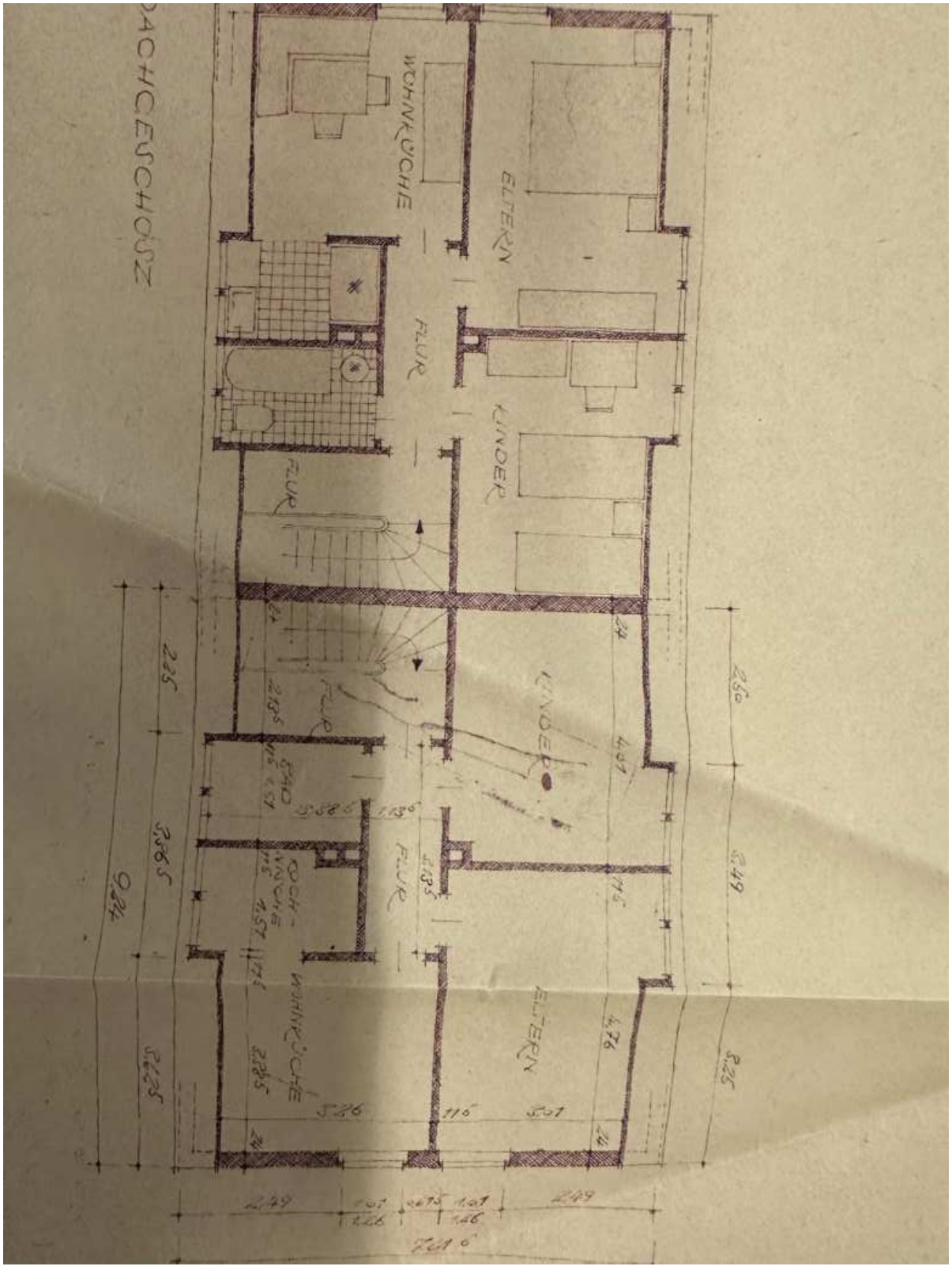


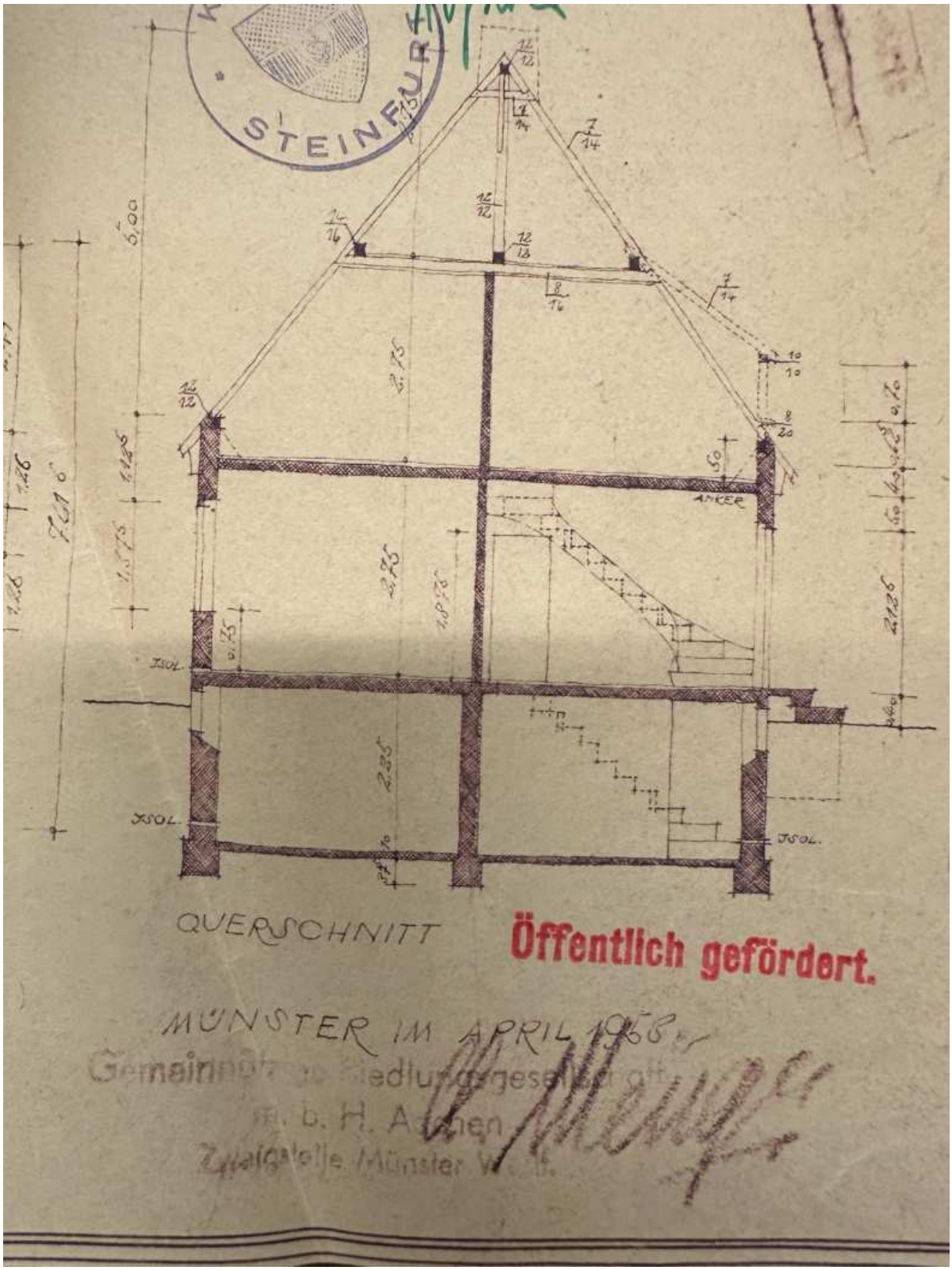
(Quelle: tim-online.nrw.de)

A 1.4 Gebäudezeichnungen




ERDGESCHOSS
WOHNKÜCHE
ELTERN
KINDER
KINDER
BAD
FLUR
KOCH-NISCHE
WOHNKÜCHE
ELTERN
7.615


DACHGESCHOSS
WOHNKÜCHE
ELTERN
FLUR
KINDER
FLUR
KINDER
FLUR
WOHNKÜCHE
ELTERN


STEINFURT
QUERSCHNITT
Öffentlich gefördert.
MÜNSTER IM APRIL 1956

A 2 Fotodokumentation



Ansicht von der Straße



Ansicht auf den Parkbereich



Ansicht auf die Gebäudeseite



Gartenbereich



Eingangsbereich



Wohn- und Esszimmer



Küche



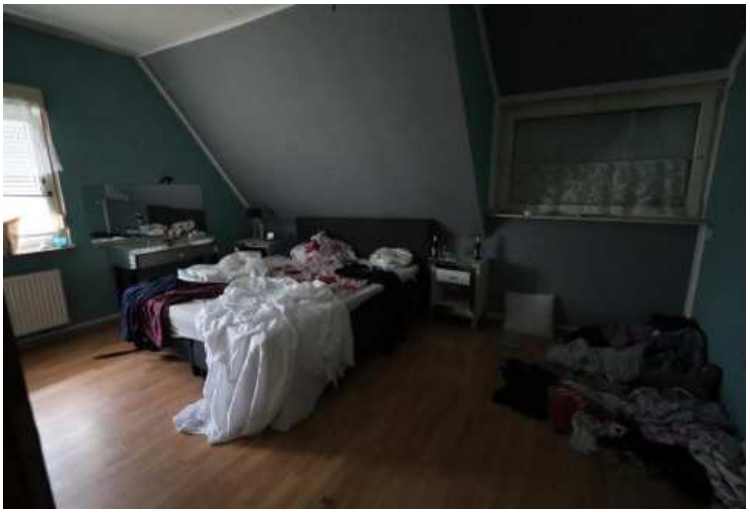
WC im EG



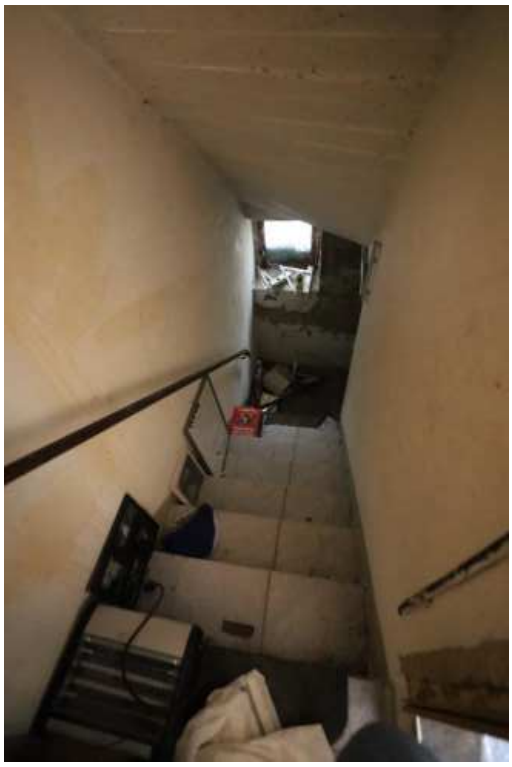
Kinderschlafzimmer im DG



Badezimmer im DG



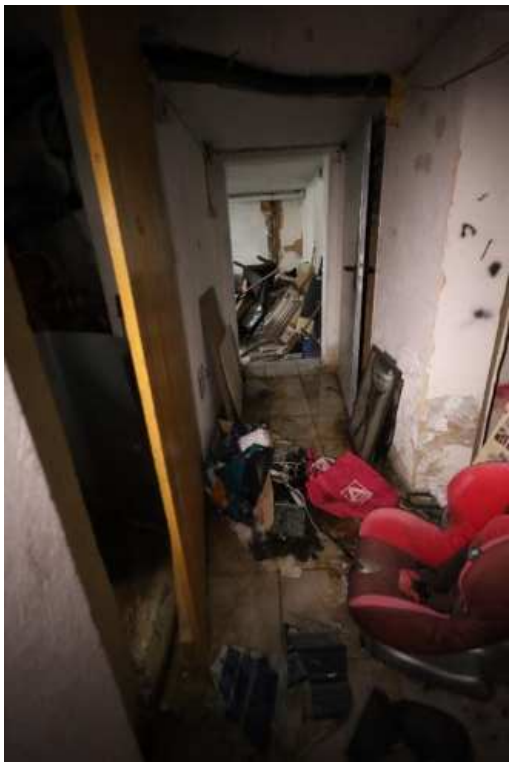
Elternschlafzimmer im DG



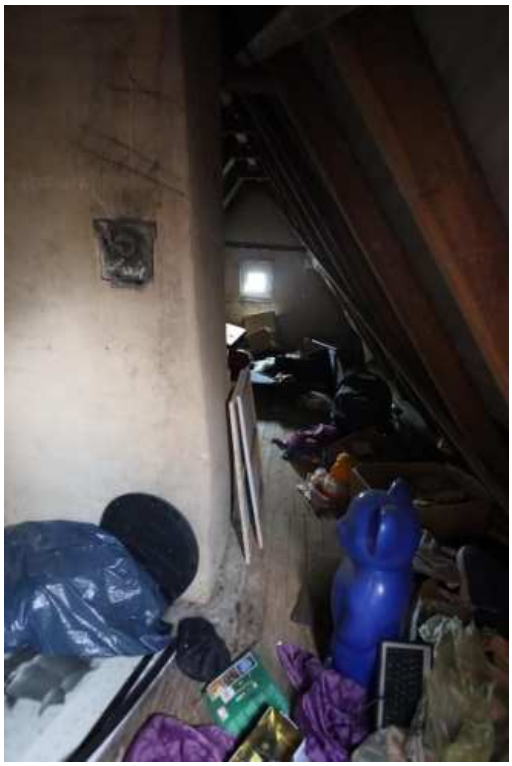
Treppe zum KG



Heizung im KG



KG Flur



Spitzboden

A 3 Erläuterung zur Wertermittlung, Hinweis zu Rundung und Literatur- und Rechtsquellen

A 3.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Gesamtnutzungsdauer GND (§ 23 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der SW-RL beschriebene Ermittlungsmodell.

<u>Das Ertragswertverfahren</u>

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstücks letzten Endes

aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen abweichenden Entgelten erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehören alle Flächen, die ausschließlich zu dieser Wohnung zählen, also auch Flure, Küche und Abstellräume. Für die Wohnflächenberechnung ist demzufolge die Grundfläche der zur Wohnung gehörenden Räume für die alleinige und gemeinschaftliche Verwendung der Mieter relevant.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zur vereinbarten Nettokaltmiete auf die Mieter umgelegt werden können.

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

$V = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$

mit: q = Zinsfaktor = 1 + p/100
p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge (abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag) sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Marktwert entspricht.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Bruttogrundfläche (Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)
Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die

Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.
(2) In Anlehnung an die DIN 277[2] sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D. h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 3.2 Hinweise zu Rundung

Um abschließend keine Exaktheit vorzutäuschen, die im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht erreichbar ist, erfolgte eine Rundung der Endergebnisse.

Die Vorgehensweise der Rundung in diesem Gutachten orientiert sich an den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur (z.B. Sommer/Kröll: „Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung“, 5. Auflage 2017).

Die Rundung der Ergebnisse erfolgt nachfolgendem Schema:

Endbetrag	Rundung	Beispiel
< 10.000,00	Auf volle Fünfhunderter	4.260,33 € = 4.500 €
< 100.000,00	Auf volle Tausender	21.370,11 € = 21.000,00 €
< 500.000,00	Auf volle Fünftausender	173.401,89 € = 175.000,00 €
< 1.000.000,00	Auf volle Zehntausender	618.401,89 € = 620.000,00 €
> 1.000.000,00	Auf volle Hunderttausender	3.875.231,70 € = 3.900.000,00 €

A 3.3 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“; Bundesanzeiger Verlag, 14. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2024

- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag

- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 5. Auflage 2017, Werner Verlag

- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag

- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung