



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Wohn- & Geschäftshaus | Neutor 13 | 48629 Metelen (*nachfolgend Grundstück A*)

Grundstück, bebaut mit einer Scheune, tlw. Wohnraum | Kniepenkamp 1 | 48629 Metelen (*nachfolgend Grundstück B*)



Grundstück A



Grundstück B

Hinweis: Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung von den öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Eine Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.



Grundstück A

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

für die mit einem  
Wohn- & Geschäftshaus  
bebaute Grundstück sowie für  
das mit einer Scheune bebaute Grundstück  
Neutor 13, Kniepenkamp 1, 48629 Metelen

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks  
(Flurstück 149\_nachfolgend Grundstück A) wurde  
zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)  
*-ausschließlich Außenbesichtigung-*  
ermittelt mit rd.

**380.000,00 €.**



Grundstück B

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks  
(Flurstück 10\_nachfolgend Grundstück B) wurde  
zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)  
*-ausschließlich Außenbesichtigung-*  
ermittelt mit rd.

**103.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus  
insgesamt 82 Seiten.

## PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- & Geschäftshaus (Flurstück 149, nachfolgend bezeichnet mit Grundstück A) Grundstück, bebaut mit einer Scheune, tlw. zu Wohnraum ausgebaut (Flurstück 10, nachfolgend bezeichnet mit Grundstück B)
Baujahre: <i>gem. Bauakte</i>	Grundstück A  um 1930: Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses (Hotel) 1960: Umbau des angrenzenden Stallgebäudes zu Wohnraum 1981: Umbau des Wohn- und Geschäftshauses 2012 Umbau des Wohn- und Geschäftshauses (Pflegeeinrichtung)  Grundstück B  1960: Neubau eines Schuppens (Maschinenraum & Stall) 1992: Umbau einer Teilfläche zu Wohnraum (2 Hotelzimmer)
Modernisierungen:	Grundstück A  2012: Einbau einer neuen Erdgeschossstreppe (Stahlbeton) 2013: Einbau neuer Heizkörper inkl. Rohrleitungen sowie Sanitärinstallationen erneuert 2021: Einbau eines neuen Heizungskessels (lt. Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters)
Wohn- und Nutzfläche: <i>gem. Bauakte</i>	Grundstück A (Wohn- und Geschäftshaus)  Nfl. (Tagespflege) im EG: 190,05 m <sup>2</sup> Wfl. im OG: 192,99 m <sup>2</sup> Wfl. im DG: 154,14 m <sup>2</sup>  Grundstück B (Scheune, tlw. zu Wohnraum ausgebaut)  Wfl. im EG: 46,44 m <sup>2</sup> Nfl. (Scheune): 101,62 m <sup>2</sup>
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	Lt. Angabe des Zwangsverwalters wird das ehemalige Hotelgebäude (Grundstück A) am Wertermittlungsstichtag (17.10.2024) insgesamt als Pflegeeinrichtung mit Wohngemeinschaften für ältere Menschen genutzt. In der Scheune (Grundstück B) sind zwei Räume (Pflegezimmer mit Duschbad) eingerichtet. Ein Teilbereich wird gem. Bauakte als Lager genutzt. Auf dem Grundstück B befinden sich zusätzlich Kfz-Stellplätze.
Zustandsbeschreibung:	Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Angaben zum Grundstück:

Grundbuch von Metelen, Blatt 1811 -Bestandsverzeichnis-

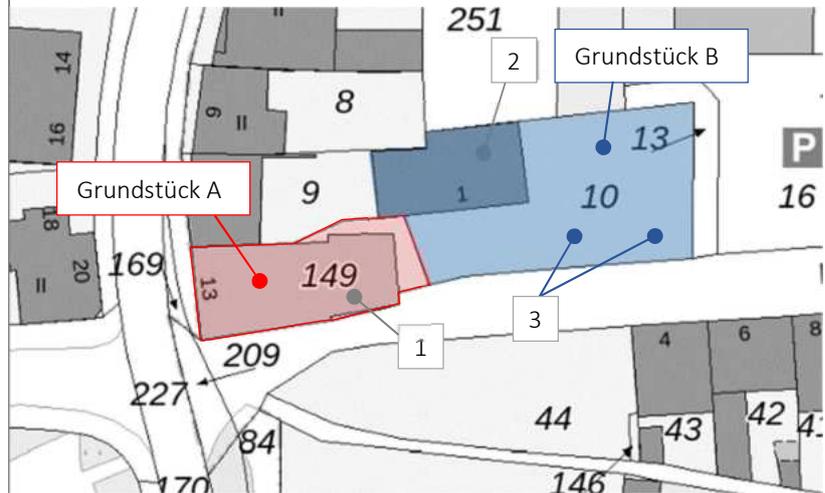
lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10, Größe 665 m<sup>2</sup>  
(nachfolgend bezeichnet mit Grundstück B)

lfd. Nr. 2, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 149, Größe 294 m<sup>2</sup>  
(nachfolgend bezeichnet mit Grundstück A)

1 = Wohn- & Geschäftshaus

2 = Scheune

3 = Kfz-Stellplätze



## RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

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

## VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR / MARKTDATEN

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

## VERWENDETE FACHSPEZIFISCHE SOFTWARE

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.10.2024) erstellt.

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

## INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	9
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag.....	9
1.2	Hinweise .....	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	13
2.1	Lage.....	13
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	13
2.3	Privatrechtliche Situation .....	14
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	15
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	16
3	Gebäude und Außenanlagen.....	18
3.1	Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ _ Grundstück A .....	18
3.2	Gebäude „Scheune, tlw. zu Wohnraum ausgebaut“ _ Grundtsück B.....	28
3.3	AuSSenanlagen.....	31
3.4	Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjekts .....	31
4	Ermittlung der Verkehrswerte der Grundstücke A und B .....	32
4.1	Bodenwertermittlung für das Grundstück A .....	34
4.2	Ertragswertermittlung Grundstück A.....	36
4.3	Sachwertermittlung Grundstück A.....	42
4.4	Bodenwertermittlung für das Grundstück B .....	47
4.5	Ertragswertermittlung Grundstück B.....	48
4.6	Sachwertermittlung Grundstück B.....	52
4.7	Verkehrswert.....	57
5	Urheberschutz und Haftung.....	58
6	Verzeichnis der Anlagen .....	58

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

#### ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48629 Metelen, Neutor 13, Kniepenkamp 1
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Metelen, Blatt 1811 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10, Größe 665 m <sup>2</sup> <i>(nachfolgend bezeichnet mit Grundstück B)</i>  lfd. Nr. 2, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 149, Größe 294 m <sup>2</sup> <i>(nachfolgend bezeichnet mit Grundstück A)</i>  Hinweis: Im Grundbuch von Metelen, Blatt 1811 ist im Bestandsverzeichnis die Lage des Flurstücks 10 mit „Neutor 13“ bezeichnet. Das Grundstück ist von der Anliegerstraße Kniepenkamp erschlossen und hat die Hausnummer „1“ erhalten.

#### ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Steinfurt Gerichtstraße 2 48565 Steinfurt
Aktenzeichen des Auftraggebers:	009 K 013/24

#### ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 16.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der bebauten Grundstücke festgestellt werden.
Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag:	17.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung von den öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <input type="checkbox"/> Grundbuchauszug vom 05.06.2024  Vom Zwangsverwalter wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <input type="checkbox"/> Erstbericht <input type="checkbox"/> Fotodokumentation vom Tag der Inbesitznahme (17.06.2024)

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000
- schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 27.09.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Kreis Steinfurt)
- Auskunft aus der Denkmalliste der Gemeinde Metelen
- Angaben zur planungsrechtlichen Situation
- schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 01.10.2024
- Bauakten des Kreis Steinfurt

Gutachtenerstellung  
unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnung der BGF
- 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

Künstliche Mineralfasern:  
(z.B. Asbest)

Dieser Abschnitt wird bei jeder Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen das Baujahr der Gebäude vor 2000 liegt, grundsätzlich erwähnt. Während des Ortstermins wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen bzw. Proben zur Feststellung von künstlichen Mineralfasern (KMF); z.B. Asbest entnommen, KMF werden als Dämmmaterial in Textilien, als Verstärkung von Kunststoffen oder als Lichtleitfasern angewandt. Sie setzen lungengängige Fasern frei und können krebserregend sein. Seit 2000 wurden künstlichen Mineralfasern mittels Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) verboten. Seitdem werden ausschließlich Mineralwolle-Dämmstoffe mit RAL-Siegel verbaut. Dieses Gütezeichen wird für biolösliche Mineralwollen vergeben. 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.

Vereinigungsbaulast:

Eine baurechtliche Vereinigung des Flurstücks 149 (Grundstück A) und des Flurstücks 10 (Grundstück B) wurde 1981 im Zuge von Umbaumaßnahmen im Wohn- und Geschäftshaus (Ausbau von Nebenräumen zur Wohnnutzung) erforderlich, siehe Anlage I. Ein Werteeinfluss durch die Vereinigung, wie z.B. die Einschränkung hinsichtlich der Verfügungsgewalt (Veräußerung), fehlende Handlungsfreiheit für eventuelle Umbaumaßnahmen bzw. Erweiterungen wie bei einem unbelasteten Grundstück, sind gegeben. Und werden wie folgt berücksichtigt:

### Grundstück A:

Die Vereinigungsbaulast wirkt sich für die Bebaubarkeit des Grundstücks A positiv aus (deutlich höhere Ausnutzung), da der Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ.-Berechnung ) infolge über die gesamte Grundstücksfläche (A und B) von 959 m<sup>2</sup> bemessen werden konnte.

Dieser Vorteil wirkt sich für das Grundstück A für die verbleibende Nutzungsdauer der aufstehenden Gebäude wie folgt aus und wird nachfolgend bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werterhöhend berücksichtigt:

Erforderliche Fläche zur Einhaltung der Geschossflächenzahl (§34 – Nachbarbebauung) = rd. 765 m<sup>2</sup> abzgl. 294 m<sup>2</sup> (Grundstück A) = rd. 470 m<sup>2</sup>

rd. 470 m<sup>2</sup> x 140 €/m<sup>2</sup> (siehe Bodenwertermittlung)

= 65.800,00 €

x 2,5 % [Erbbauzins] = 1.645,00 € (jährlicher Erbbauzins)

RND 17 Jahre

=27.965,00 €, abgezinst (x 0,657195)

=18.378,46 €

Nachfolgend werden 80% (rd. 15.000,00 €) des fiktiven Erbbauzinses angerechnet, da a) die tatsächliche Nutzung der Fläche als z.B. Garten weiterhin beim Grundstückseigentümer B verbleibt und b) die Fläche dem baurechtlichen Nachweis für Stellplätze zugunsten Grundstück A dient, siehe „Stellplatzflächenbaulast“ (Seite 11 unten).

#### Grundstück B:

Die Bebaubarkeit des Grundstücks B ist infolge der Vereinigungsbaulast mit erheblich eingeschränkt. Die derzeit max. mögliche Bebauung entspricht lt. Berechnung (der Bauakte entnommen) der aktuell tatsächlich bebauten Fläche (Scheune) = rd. 175 m<sup>2</sup>.

Der dadurch vorhandene nachteilige Werteeinfluss wird bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt:

rd. 470 m<sup>2</sup> x 140 €/m<sup>2</sup> (siehe Bodenwertermittlung)

= 65.800,00 €

x 2,5 % [Erbbauzins] = 1.645,00 € (jährlicher Erbbauzins)

35 Jahre<sup>1</sup>

=57.575,00 €, abgezinst (x 0,421371)

=24.260,44 €

Nachfolgend werden 80% (rd. 19.000,00 €) des fiktiven Erbbauzinses in Abzug gebracht, da eine tatsächliche Nutzung als Bauland nicht möglich ist.

#### Stellplatzflächenbaulast:

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Metelen, Blatt Nr. 115, Seite 3 ist für das Grundstück B (Flurstück 10) eine Baulast eingetragen. Eine Teilfläche des Grundstücks (siehe Anlage I) ist freizuhalten für

- a) fünf Kfz-Stellplätze für die benachbarten Grundstücke „Neutor 19 und 21“, siehe Anlage I „Baulasten“ sowie
- b) ein Geh- und Fahrrecht (Fläche für die Zufahrt zu den Stellplätzen)

Zudem sind lt. Bauantrag vom 04.10.2011 für das Wohn- und Geschäftshaus (Grundstück A) weitere sieben Stellplätze auf dem Grundstück B nachzuweisen (baurechtlich gesichert über die Vereinigungsbaulast). Die bauordnungsrechtlich belastete Fläche wurde, soweit wie von den öffentlichen Verkehrsflächen ersichtlich, bis zum Zeitpunkt des Ortstermins auf dem Grundstück tatsächlich nicht erstellt. Aktuell befinden sechs Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück B, die unmittelbar von der öffentlichen

<sup>1</sup> Die Belastung des Grundstücks B wurde auf pauschal auf 35 Jahre festgelegt, da nicht von einer tatsächlichen Liquidation nach 17 Jahren (RND Grundstück A) ausgegangen werden kann und somit eine uneingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstücks B wieder nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Grundstücks A gegeben ist.

Verkehrsfläche „Kniepenkamp“ erschlossen sind. Ob und inwieweit die vorhandenen Stellplätze tatsächlich zugeordnet sind, ist nicht bekannt.

#### Grundstück B:

Die Bebaubarkeit des Grundstücks B ist infolge der Übernahme der Stellplätze sowohl für die Grundstücke Neutor 19 und 21 (Stellplatzflächenbaulast, siehe Anlage I) als auch für das Grundstück A (Vereinigungsbaulast) beeinflusst. Da jedoch eine Teilfläche bereits dem Nachweis „Maß der baulichen Nutzung“ für das Grundstück A dient, ist die Einschränkung durch die Stellplatzflächenbaulast bereits berücksichtigt und wird somit nachfolgend wertmindernd nicht zusätzlich in Ansatz gebracht.

#### Grundstück A:

Für das Grundstück A sind gem. Berechnung (siehe Bauakte, 04.10.2011) sieben Kfz-Stellplätze erforderlich. Der Vorteil, dass die notwendige Fläche von rd. 87,50 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück B nachgewiesen werden, ist hinreichend über den Vorteil der Vereinigungsbaulast berücksichtigt.

Abstandsflächenbaulast:

Die Abstandsflächenbaulast (Blatt Nr. 488, siehe Anlage I, Seite 74) ermöglicht zugunsten des Grundstücks A folgende Vorteile, wie:

- a) Erhöhung der Grund bzw. Geschossflächenzahl (Bebaubarkeit bis zu Grundstücksgrenze)
- b) Verbesserung der Belichtung der Räumlichkeiten (Einbau von Fenstern an der Grundstücksgrenze)

da die erforderliche Abstandsfläche (mindestens 3 m Grenzabstand) nicht einzuhalten ist. Die notwendige Abstandsfläche von rd. 30 m<sup>2</sup> wird auf dem benachbarten Grundstück „Neutor 11“ nachgewiesen.

Da die Außenwand über Fenster verfügen kann, sind die Wohnflächen vollumfänglich anrechenbar, sowohl im EG, OG und DG. Der Vorteil ist folglich bereits im Ertragswertverfahren über den Ansatz der Wohnfläche berücksichtigt. Im Sachwertverfahren liegt der Vorteil im Ansatz einer höheren Bruttogrundfläche.

In der nachfolgenden Verkehrswertermittlung wird zusätzlich ein gemäßigter Wert bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werterhöhend berücksichtigt:

rd. 30 m<sup>2</sup> x 140 €/m<sup>2</sup> (siehe Bodenwertermittlung)  
= 4.200,00 €  
x 2,5 % [Erbbauszins] = 105,00 € (jährlicher Erbbauszins)  
RND 17 Jahre  
=1.785,00 €, abgezinst (x 0,657195)  
=1.173,09 €

Nachfolgend wird daher dem Grundstück A ein Zuschlag von 1.200,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen hinzuge-rechnet.

## 2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

### 2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl Stand: 31.12.2022 Quelle: <a href="https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Resourcen/Statistik/Bevolkerungsdaten.pdf">https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Resourcen/Statistik/Bevolkerungsdaten.pdf</a>	Kreis Steinfurt: 456.464 Gemeinde Metelen: 6.552
Überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 130 km entfernt)  Autobahnanschlussstelle: A 31 ASS Heek (ca. 11 km entfernt) A 1 – ASS Münster-Nord (ca. 36 km entfernt)  Bundesstraßen: 70 (ca. 1 km entfernt) 54 (ca. 5 km entfernt)  Bahnhof „Metelen Land“: ca. 4 km entfernt  Flughafen: FMO (ca. 41 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte (Gemeindeverwaltung Metelen) beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Apotheke, Bankfiliale sowie Ärzte sind im Umkreis von 200 m bis 600 m vorhanden. Kindertagesstätten und eine Grundschule sind in einer Entfernung von rd. 500 m angeordnet. Weiterführende Schulen werden mittels Schulbusse in den Nachbarorten angefahren. Der Busbahnhof von Metelen (ZOB) befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Linie 171, 182, L800, T17).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	in unmittelbarer Nähe gewerbliche und wohnbauliche Nutzung, überwiegend zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Verkehrsaufkommen der Landesstraße L 582 und Busbahnhof Emissionen: Der Einfluss des Durchgangsverkehrs ist im Bodenrichtwert für diese Zone (Ortsmitte) bereits erfasst. Es erfolgt keine weitere Berücksichtigung.
Topografie:	Eben

### 2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	Landesstraße (L 582)
Straßenausbau:	Fahrbahn: Bitumen Gehwege: beidseitig vorhanden Parkbuchten: nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Telefonanschluss und Kanalanschluss

Grenzverhältnisse:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohn- & Geschäftshauses (Grundstück A) dreiseitige Grenzbebauung der Scheune (Grundstück B)
Einfriedung:	Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wurde ein Holzzaun mit Mauer- sockel und Mauerpfeilern (Verblendstein, rot) errichtet. Im weiteren Ver- lauf grenzt ein Holzzaun die Stellplatzfläche zum Gartenteil ab, siehe An- lage G – Fotos Außenaufnahmen, Bild G6.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungs- grundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit be- rücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen.

## 2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	<p>Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2024 vor. Im Grundbuch von Metelen, Blatt 1811 sind folgende Eintragungen vorhanden:</p> <p><u>lfd. Nr. 1, betreffend das Flurstück 10:</u> »Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2, Nr. 109, 110 (Metelen Blatt 415), Nr. 410 (Metelen Blatt 367), Nr. 234 (Metelen Blatt 413) und 223 (Metelen Blatt 350) der Gemarkung Metelen nach Maßgabe der hier in Bezug genommenen Bewilligung vom 22. August 1913 eingetragen am 22. August 1913 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 23. Februar 1983.</p> <p>Hinweis: Lt. Schreiben des Amtsgerichts Steinfurt (Grundbuchamt) vom 07.10.2024 ist die Bewilligung vom 22.08.1913 in der Grundakte nicht auffindbar: »[...] Die Grundakten wurden im Krieg vernichtete und im Jahr 1949 neu angelegt« Es liegen keine Angaben zur vorgenannten Grunddienstbarkeit vor, demnach wird die Dienstbarkeit nachfolgend nicht berücksichtigt.</p> <p><u>lfd. Nr. 2 und 3: gelöscht</u></p> <p><u>lfd. Nr. 4, betreffend die Flurstücke 10 und 149:</u> »Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 L 1/24). Eingetragen am 05.06.2024.«</p> <p><u>lfd. Nr. 5, betreffend die Flurstücke 10 und 149:</u> »Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 13/24). Eingetragen am 05.06.2024.«</p>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk einge- tragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Be- wertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersu- chungen angestellt.

## 2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. Auskunft des Kreis Steinfurt liegen für das Bewertungsgrundstück Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor (siehe Anlage I):  1.) Blatt Nr. 115: Vereinigungsbaulast, Stellplatzflächenbaulast sowie Geh- und Fahrrecht 2.) Blatt Nr. 488: Abstandsflächenbaulast  Erläuterungen zur Wertrelevanz siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“
Denkmalschutz:	Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Metelen aufgeführt, jedoch wurde seitens der Gemeinde der Hinweis erteilt, dass die Gebäude sich in unmittelbarer Nähe zum Wallweg und auch innerhalb der Wallgrenze befinden, weshalb dieser Bereich besonders geschützt ist. Lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde vom 05.12.2024 kann es bei einem evtl. Fund im Zuge von Erdarbeiten, wie der Aushub für ein Kellerschoss, zu erforderlichen Rücksprachen mit dem LWL.NRW kommen. Eine Berücksichtigung erfolgt in dieser Wertermittlung nicht, da diese Meldepflicht immer besteht.

### BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MK-Kerngebiet) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich und ist folglich gem. § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

### BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt (ausschließlich Außenbesichtigung). Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.
-----------------------	---

## 2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Schreiben der Gemeinde Metelen vom 01.10.2024 »...das Objekt Neutor 13 ist von den Straßen Neutor (L 582) und der Straße Kniepenkamp erschlossen. Für die Landesstraße wurden bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben. Erschließungsbeiträge für den Kniepenkamp sind abgerechnet. Eine Erneuerung der Straße ist zurzeit nicht absehbar. Das Objekt ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und die Kanalanschlussbeiträge sind abgerechnet.«



## 2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:  
gem. Angabe des Zwangsverwalters im Erstbericht

Das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück A wird am Wertermittlungstichtag wie folgt genutzt:

- EG: Räume für die Tagespflege (Gruppenraum, Aufenthaltsraum, Küche, Personalräume, Pflegebad, Heizungsraum und Putzmittelraum sowie ein Pflegezimmer mit Bad)
- OG: ein Pflegezimmer mit Bad  
zwei Pflegezimmer mit Gemeinschaftsbad  
zwei Pflegezimmer mit Gemeinschaftsbad  
ein gemeinschaftlich zu nutzendes Wohn-/Esszimmer  
sowie ein Hauswirtschaftsraum
- DG: vier Pflegezimmer jeweils mit Bad  
sowie Wohnräume für den Eigentümer

### GRUNDSTÜCK A

Ebene	Bez.	Wfl. (m <sup>2</sup> ) Nfl. (m <sup>2</sup> )	vermietet seit	NKM (€)
EG	Zi. 1 mit Bad		09.03.2023	498,98
OG	Zi. 1 mit G-Bad	17,96	11.03.2024	498,98
	Zi. 2 mit G-Bad	29,52	04.04.2022	498,98
	Zi. 3 mit Bad	32,65	01.06.2023	648,00
	Zi. 4 mit G-Bad	21,15	01.02.2024	498,98
	Zi. 5 mit G-Bad	27,96	01.10.2023	648,98
	HWR, Abst.	12,44		
	Wohnen/Essen	18,76		
DG	Zi. 1 mit Bad	15,73	Leerstand	
	Zi. 2 mit Bad	14,67	Leerstand	
	Zi. 3 mit Bad	19,43	Leerstand	
	Zi. 4 mit Bad	21,15	Leerstand	
	Wohnung ET	74,43		

Die Scheune auf dem Grundstück B wird am Wertermittlungstichtag wie folgt genutzt:

- EG: zwei Pflegezimmer jeweils mit Bad  
Teilbereich (gem. Bauakte) als Scheune genutzt.

### GRUNDSTÜCK B

Ebene	Bez.	Wfl. (m <sup>2</sup> ) Nfl. (m <sup>2</sup> )	vermietet seit	NKM (€)
N1	Zi. 1 mit Bad	22,32	21.03.2023	498,98
N2	Zi. 2 mit Bad	22,32	30.04.2021	498,98

#### Grundstück A:

In der nachfolgenden Ertragswertermittlung wird für das Wohn- und Geschäftshaus im EG eine gewerbliche Nutzung (z.B. Tagespflege, Physiotherapie oder dgl. unterstellt). Im OG und DG wird als nachhaltige Nutzung eine gewöhnliche Wohnnutzung (4 Wohnungen) in Ansatz gebracht. Die derzeitige Nutzung als Wohngemeinschaft für Senioren und pflegebedürftige Personen wird als nicht nachhaltig angesehen. Zum einen sind im Dachgeschoss lt. Erstbericht des Zwangsverwalters sämtliche Räume nicht fremdvermietet und erwirtschaften somit keinen Mietertrag; im Gegenteil die üblicherweise umlegbaren Bewirtschaftungskosten verbleiben bei einem Leerstand beim Eigentümer. Weiterhin ist aus Sicht des Unterzeichners die Gesamtfläche für die derzeitige Nutzungsart deutlich zu klein, weil die Fixkosten für eine solche Bewirtschaftung eines solchen Betriebs zu hoch sind und somit nicht in einem angemessenen Verhältnis auf die Bewohner umgelegt werden können. Dies bestätigen die im Erstbericht vorhandenen Mietverträge, aus denen die Betriebs- und Heizkosten zu entnehmen sind. Im Mittel betragen die Flächen je Einheit rd. 23 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung wird lt. Vertrag mit nicht abzurechnenden Betriebs- und Heizkostenpauschalen von 90,00 € und 161,02 € vermietet. Eine jährliche Abrechnung erfolgt nicht. Lt. Mietvertrag werden aktuell durchschnittlich je m<sup>2</sup> Wohnfläche rd. 11,40 € zusätzlich zur Nettokaltmiete dem Mieter belastet. Im Vergleich liegen die Heiz- und Betriebskosten bei unter 5 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Diskrepanz bestätigt die Unwirtschaftlichkeit der aktuellen Nutzungsart. Zum anderen befindet sich im gesamten Gebäude kein Aufzug. Eine sachgerechte und vor allem nachhaltige Nutzung ist aus Sicht des Unterzeichners daher ebenfalls nicht gegeben.

#### Grundstück B:

Die seinerzeit zu Wohnraum ausgebauten zwei Zimmer innerhalb der Scheune werden in der nachfolgenden Ertragswertermittlung lediglich als fremdvermietete Hobbyräume in Ansatz gebracht. Zum einen ist die Belichtungssituation nicht ausreichend und zum anderen ist bei der Größe und der Lage des Objekts eine nachhaltige Vermietung als Wohnraum nicht gewährleistet. Unterstellt wird nachfolgend eine Nutzung als Kleinstatelier für Künstler, Modellbaubastler oder dgl. Ob Messeinrichtungen zur Feststellung der Verbrauchswerte vorhanden sind, ist dem Unterzeichner nicht bekannt, da ihm ein Zutritt am Tag des Ortstermins seitens des Eigentümers verwehrt wurde.

### 3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

#### Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen zum Wertermittlungsstichtag (17.10.2024) sind sowohl die Auskünfte aus der Bauakte sowie aus dem Erstbericht des Zwangsverwalters als auch die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (ausschließlich Außenbesichtigung).

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

#### Hinweis:

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

#### 3.1 GEBÄUDE „WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS“ \_ GRUNDSTÜCK A

Hinweis: Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die in diesem Wertgutachten gemachten Angaben resultieren daher ausschließlich aus den Erhebungen während des Ortstermins, den vorliegenden Bauantragsunterlagen aus den Bauakten des Kreis Steinfurt sowie dem Erstbericht des Zwangsverwalters.

#### GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeart:  
*gem. Bauakte*

Wohn- und Geschäftshaus  
derzeit genutzt als Pflegeeinrichtung mit Wohngemeinschaften  
zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss  
teilunterkellert

Wohn- und Nutzfläche:

siehe Seite 3, „Prolog“

Baujahr:

siehe Seite 3, „Prolog“

Modernisierung:

siehe Seite 3, „Prolog“

Außenansicht:

überwiegend Putz mit Anstrich  
Fenster (westl. und südl. Fassade) mit Faschen umrandet  
südl. Fassade mit Bossensteinen und Natursteinsockel  
westl. Fassade tlw. Verblendmauerwerk (rot)

Konstruktionsart:  
*gem. Bauakte*

Massivbau

Fundamente:  
*gem. Bauakte*

keine Angabe möglich

Außenwände: <i>gem. Bauakte</i>	tlw. zweischaliges Mauerwerk weitere Angaben liegen nicht vor
Innenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Schwemmstein- bzw. Ziegelmauerwerk
Geschossdecken: <i>gem. Bauakte</i>	<u>Kellergeschoss:</u> keine Angabe möglich <u>Erd- und Obergeschoss:</u> Holzbalken- und Stahlbetondecke <u>Dachgeschoss:</u> Kehlbalkenlage
Treppen: <i>gem. Bauakte</i>	<u>Kellertreppe:</u> keine Angabe möglich <u>1. Erdgeschossstreppe:</u> Stahlbeton (2012) <u>2. Erdgeschossstreppe:</u> keine Angabe möglich <u>Treppe zum Dachgeschoss:</u> keine Angabe möglich
Eingang „Neutor 13“:	zweiteilige Holztür (weiß) mit Sprossen (Glasfüllungen) Oberlicht
Eingang „Kniepenkamp“:	einflügelige Holztür (weiß) mit Sprossen (Glasfüllungen) Oberlicht
Eingang „Hof“:	keine Angabe möglich
Fenster:	überwiegend Holzfenster, tlw. mit Sprossen
Dachkonstruktion: <i>gem. Bauakte</i>	Walmdach und Satteldach mit Dachaufbauten
-eindeckung: <i>gem. Bauakte</i>	Dachziegel Dachaufbauten (Walmdachgaube): Fronten mit Holzverkleidung
-entwässerung:	Dachrinnen und -fallrohre: überwiegend Zink

## TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	keine Angabe möglich
Abwasserinstallationen:	keine Angabe möglich
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
Heizung: <i>gem. telefonischer Angabe des Schornsteinfegers</i>	Gaszentralheizung, Baujahr 2021
Heizkörper: <i>gem. Fotodokumentation des Zwangsverwalters</i>	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserversorgung: <i>gem. Erstbericht des Zwangsverwalters</i>	Wärmepumpe

## BAUTEILE | EINRICHTUNGEN

besondere Bauteile:	<input type="checkbox"/> Dachaufbauten <input type="checkbox"/> Loggia
besondere Einrichtungen: <i>gem. Fotodokumentation des Zwangsverwalters</i>	Treppenlift

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „WOHN-& GESCHÄFTSHAUS AUSSEN“



A1 Zustand des Mauerwerks am Schornsteinkopf



A2 Zustand der Verbindung zweier Rinnen



A3 Zustand der Rinne

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „WOHN-& GESCHÄFTSHAUS AUSSEN“



A4 Fallrohr mit Undichtigkeit



A5 Riss im Betonkranz „Dachüberstand“



A6 Zustand des Anstrichs der Holzverkleidung am Dachaufbau vermutlich durch langjährige Witterungseinflüsse erfolgt

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „WOHN-& GESCHÄFTSHAUS AUSSEN“



A7 Zustand der Faschen: Sturz der Haustür (Rissbildung)



A8 Zustand der Fensterfaschen: Fensterbank (Rissbildung)



A9 Zustand Fassade: Abplatzung von Putz

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „WOHN-& GESCHÄFTSHAUS AUSSEN“



A10 Zustand des Anstrichs, vermutlich durch Witterungseinflüsse entstanden



A11 Zustand des Sockelmauerwerks: Verfugungen fehlen partiell



A12 Zustand der Verblendfassade: Verfugungen fehlen partiell

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „WOHN-& GESCHÄFTSHAUS AUSSEN“



A13 Anstrich der Hauseingangstür „Neutor13“ beschädigt



A14 Zustand des Anstrichs der Fenster



A15 Trittstufe der Eingangstür „Kniepenkamp“ gerissen

## RAUMAUFTeilUNG „WOHN-& GESCHÄFTSHAUS AUSSEN“

Erdgeschoss (Nutzfläche): <i>gem. Bauakte</i>	Therapie/Gruppenraum	29,68 m <sup>2</sup>
	Eingang	18,76 m <sup>2</sup>
	Ruheraum	15,82 m <sup>2</sup>
	WC	4,62 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Aufenthalt	47,48 m <sup>2</sup>
	Personalraum	12,62 m <sup>2</sup>
	Flur vor Personalraum	1,68 m <sup>2</sup>
	WC-Personal	2,23 m <sup>2</sup>
	Küche	18,72 m <sup>2</sup>
	Putzmittel und Abstellraum	12,80 m <sup>2</sup>
	Pflegebad	10,52 m <sup>2</sup>
	Heizung	3,64 m <sup>2</sup>
	Flur	11,48 m <sup>2</sup>
	<b>Nfl. gesamt</b>	<b>190,05 m<sup>2</sup></b>
	Obergeschoss (Wohnfläche): <i>gem. Bauakte</i>	Zimmer 1
Bad 1		7,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 2		25,58 m <sup>2</sup>
Abst.		12,44 m <sup>2</sup>
Flur		27,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 3		25,37 m <sup>2</sup>
Bad 2		7,28 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen		18,76 m <sup>2</sup>
Flur		3,32 m <sup>2</sup>
Abst.		2,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 4		16,40 m <sup>2</sup>
Bad 3		9,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 5		23,21 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. gesamt</b>		<b>192,99 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss (Wohnfläche): <i>gem. Bauakte</i>		Bad 1
	Essen	12,64 m <sup>2</sup>
	Wohnen	21,73 m <sup>2</sup>
	Loggia	7,38 m <sup>2</sup>
	Küche	13,38 m <sup>2</sup>
	Abst.	3,69 m <sup>2</sup>
	Flur	15,61 m <sup>2</sup>
	Flur 2	5,11 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer 1	10,06 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer 2	10,80 m <sup>2</sup>
	Bad 2	5,67 m <sup>2</sup>
	Bad 3	3,87 m <sup>2</sup>
	HWR	15,30 m <sup>2</sup>
Waschen	4,13 m <sup>2</sup>	



	Bad 4	4,36 m <sup>2</sup>
	Büro/Gast	16,79 m <sup>2</sup>
	Wfl. gesamt	154,14 m <sup>2</sup>
Wohnfläche im OG & DG:	insgesamt	347,13 m <sup>2</sup>

## RAUM AUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND „WOHN-& GESCHÄFTSHAUS AUSSEN“

### Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können weder zur Raumausstattung noch zum Zustand des Innenausbaus Angaben, wie Baumängel oder -schäden, Abnutzungen oder Modernisierungsgrad, gemacht werden. In der folgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender, gewichteter Ausbauzustand unterstellt.

### 3.2 GEBÄUDE „SCHEUNE, TLW. ZU WOHNRAUM AUSGEBAUT“ \_ GRUNDSÜCK B

Hinweis: Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die in diesem Wertgutachten gemachten Angaben resultieren daher ausschließlich aus den Erhebungen während des Ortstermins, den vorliegenden Bauantragsunterlagen aus den Bauakten des Kreis Steinfurt sowie dem Erstbericht des Zwangsverwalters.

#### GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeart: <i>gem. Bauakte und Angabe                  aus dem Erstbericht des Zwangsverwalters</i>	ehem. Kuhstall und Maschinenraum Teilfläche zu Wohnraum ausgebaut eingeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss nicht unterkellert
Wohn- und Nutzfläche:	siehe Abschnitt „Prolog“, Seite 3
Baujahr:	siehe Abschnitt „Prolog“, Seite 3
Modernisierung:	keine Angabe möglich
Außenansicht:	Verblendmauerwerk (rot) Teilbereich: Putz mit Anstrich (weiß)
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente: <i>gem. Bauakte</i>	Stampfbeton
Außenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Hartbrandziegel
Innenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Hartbrandziegel
Geschossdecken: <i>gem. Bauakte</i>	Holzbalkendecke (ehem. Maschinenraum) Stahlbetonrippendecke (ehem. Kuhstall)
Eingang „Wohnraum“:	keine Angabe möglich
Eingang „Scheune“:	Holztor
Fenster: <i>gem. Bauakte</i>	Holzfenster mit Isolierverglasung
Dachkonstruktion: <i>gem. Bauakte</i>	Satteldach ohne Dachaufbauten
-eindeckung:	Dachziegel
-entwässerung:	Dachrinnen und -fallrohre: überwiegend Zink



## TECHN. AUSSTATTUNG

Wasser- und Abwasserinstallation:	keine Angabe möglich
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
Heizung und Heizkörper:	keine Angabe möglich

## BAUTEILE | EINRICHTUNGEN

besondere Bauteile   Einrichtungen:	keine Angabe möglich
-------------------------------------	----------------------

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „SCHEUNE\_AUSSEN“



B1 Zustand des Mauerwerks an der nördlichen Gebäudefassade: partiell erhebliche Durchfeuchtungen, tlw. fehlende Mauerfugen



B2 dito Bild B1



B3 dito Bilder B1, B2

## RAUMAUFTEILUNG „SCHEUNE“\_GRUNDSTÜCK B

Erdgeschoss (Wohnfläche): <i>gem. Bauakte</i>	Schlafraum	17,99 m <sup>2</sup>
	Garderobe	1,93 m <sup>2</sup>
	Duschbad	3,30 m <sup>2</sup>
	Schlafraum	17,99 m <sup>2</sup>
	Garderobe	1,93 m <sup>2</sup>
	Duschbad	3,30 m <sup>2</sup>
	<b>Wfl. gesamt</b>	<b>46,44 m<sup>2</sup></b>
Erdgeschoss (Nutzfläche): <i>gem. Bauakte</i>	Scheune gesamt	101,62 m <sup>2</sup>

## RAUM AUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND „SCHEUNE“\_GRUNDSTÜCK B

Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können weder zur Raumausstattung noch zum Zustand des Innenausbaus Angaben, wie Baumängel oder -schäden, Abnutzungen oder Modernisierungsgrad, gemacht werden. In der folgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender, gewichteter Ausbauzustand unterstellt.

### 3.3 AUSSENANLAGEN

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Weg- und Terrassenbefestigungen:	keine Angabe möglich
Kfz-Stellplatzfläche:	Verbundsteinpflaster
Gartenanlagen und Anpflanzungen:	keine Angabe möglich



C1 hinterer Grundstücksteilbereich verwildert

### 3.4 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

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

#### 4 ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE DER GRUNDSTÜCKE A UND B

Grundstücksdaten:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- & Geschäftshaus bebaute Grundstück in 48629 Metelen, Neutor 13 zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 ermittelt.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Metelen, Blatt 1811 -Bestandsverzeichnis - lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10, Größe 665 m <sup>2</sup> lfd. Nr. 2, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 149, Größe 294 m <sup>2</sup>  Es erfolgt auftragsgemäß eine separate Verkehrswertermittlung.
Verkehrswertermittlung:	Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen: besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Verfahrenswahl mit Begründung:

Ertragswertverfahren:

Für die Ertragswertberechnung liegen Angaben zum Liegenschaftszins für „gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil über 20% bis 50% des Rohertrags“ aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Kreis Steinfurt), ermittelt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§27 ff. ImmoWertV), vor. Die Mietansätze wurden auf der Grundlage der Modellmieten, ausgewiesen im GMB, Kreis Steinfurt abgeleitet.

Sachwertverfahren:

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz herangezogen, nicht jedoch zur Ableitung des Verkehrswertes, da für diesen Objekttyp weder vom Gutachterausschuss des Kreis Steinfurt noch aus bundesweiten Auswertungen Sachwertfaktor abrufbar sind. Ohne einen aus tatsächlichen Verkäufen abgeleiteten Sachwertfaktor ist eine Verkehrswertermittlung mittels des Sachwertverfahrens nicht möglich.

#### 4.1 BODENWERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK A

##### BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	150,00 €/m <sup>2</sup>	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= MI (Mischgebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= 30 m
	Grundstücksfläche	= 400 bis 900 m <sup>2</sup>
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 16.11.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= MI (Mischgebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Anzahl der Vollgeschosse	= II
	Grundstückstiefe	= rd. 28 m
	Grundstücksfläche	= 294 m <sup>2</sup>
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)		=	150,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2024	16.11.2024	x 1,00	
Lage		Randbereich der BRW-Zone	x 0,94	A01
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	140,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	400 bis 900	294	x 1,20	A02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	x 1,00	
Tiefe	30	28	x 1,00	
Anbauart		Endhaus	x 0,95	A03
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	159,60 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	159,60 €/m <sup>2</sup>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	159,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche			294 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert		=	46.922,40 € rd. 47.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 insgesamt rd. 47.000,00 €.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

- A01 Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Randbereich der Richtwertzone ML 14, die den gesamten Ortskern umfasst, und grenzt damit an die Richtwertzone ML 12 mit einem Bodenrichtwert von 130 €/m<sup>2</sup> an. Die Lage wird nach sachverständigem Ermessen mit 140 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht, das entspricht einem Abschlag von 7%.
- A02 Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten. Es erfolgt eine Anpassung um 20 %.
- A03 Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind, kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese: beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %, beim Mittelhaus 80 % – 95 %. Da die nördliche Fassade zu ca. 50% beeinträchtigt ist, wird ein gemäßigter Abschlag von 5 % in Abzug gebracht.

## 4.2 ERTRAGSWERTERMITTLUNG GRUNDSTÜCK A

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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 GRUNDSTÜCK A

Gebäudebezeichnung	lf. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Mieten lt. Angabe des Zwangsverwalters		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
WGH	1	Zimmer 1 (EG)				498,98	5.987,76
	2	Zimmer 1 (OG)				498,98	5.987,76
	3	Zimmer 2 (OG)				498,98	5.987,76
	4	Zimmer 3 (OG)				648,00	7.776,00
	5	Zimmer 4 (OG)				498,98	5.987,76
	6	Zimmer 5 (OG)				648,98	7.787,76
Summe						3.292,90	39.514,80

Gebäudebezeichnung	lf. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	Modellmiete GAA, Kreis Steinfurt <sup>2</sup>		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
WGH	1	Gewerbe EG	160,00		6,50	1.040,00	12.480,00
	2	Whg. 1. OG vorne	127,00		6,50	825,50	9.906,00
	3	Whg. 2. OG hinten	54,00		7,80	421,20	5.054,40
	4	Whg. 3 DG vorne	114,00		6,50	741,00	8.892,00
	5	Whg. 4 DG hinten	40,00		7,80	312,00	3.744,00
Summe			495,00	-		3.339,70	40.076,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage von Modellmieten durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	40.076,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,47 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 9.808,00 €
jährlicher Reinertrag	= 30.268,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 47.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.645,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 28.623,40€
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,651
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 362.114,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 409.114,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 409.114,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 28.800,00 €
Ertragswert	= 380.314,63 €
	<u>rd. 380.000,00 €</u>

<sup>2</sup> Hinweis: Zu Gewerbemieten liegen im GMB, Kreis Steinfurt keine Angaben vor. Der Ansatz der Miete für das Gewerbe im EG wurde den ortsüblichen Mietpreisen entnommen.



## ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGSWERTBERECHNUNG GRUNDSTÜCK A

**Wohnfläche**  
Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den Bauakten entnommen. Die Flächen wurden entsprechend der unterstellten Folge-nutzung, siehe Abschnitt 2.6 „Derzeitige Nutzung und Vermietungssitua-tion“ angepasst. Dabei wurden Erschließungsflächen wie Treppenflure zu den Wohnungen im OG und DG bzw. notwendige Abstellräume, die nicht im Kellergeschoss nachgewiesen werden können, in Abzug gebracht.

**Rohrertrag**  
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Um die Modellkonformität zu wahren, wurden die Mietansätze dem GMB 2024, Kreis Steinfurt (Mo-dellmieten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, Seite 106) entnom-men. Sie stellen nicht die Marktmiete zum Wertermittlungsstichtag dar.

**Bewirtschaftungskosten**  
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf Grundlage der ImmoWertV, Anlage 3 „Modellansätze für Bewirt-schaftungskosten“ sowohl für Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzung abgeleitet. Demnach betragen die Kosten für Verwaltung, In-standhaltung, Mietausfallwagnis: rd. 24,47 % = 9.808,00 €.

BWK-Anteil - <i>Wohnnutzung</i> bezogen auf den Stichtag 01.01.2021	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten 4 Wohnungen, jährlich 298,00 € x 4	1.192,00
Instandhaltungskosten 4 Wohnungen: 11,70 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 353 m <sup>2</sup> Wfl.	3.919,50
Summe (V und I)	5.111,50
5.111,50 € (V und I) x 1,19009901 (Indexierung auf Sept. 2024)	6.083,19
Mietausfallwagnis (2 % von 27.596,40 €)	551,93
Summe	6.635,12 rd. 6.635,00
BWK-Anteil – <i>gewerbliche Nutzung</i> bezogen auf den Stichtag 01.01.2021	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten 3 % des marktüblichen erzielbaren Rohertrags = 12.480,00 € x 0,03	374,40
Instandhaltungskosten 11,70 € (100 %) jährlich/m <sup>2</sup> Nfl. x 160 m <sup>2</sup> Nfl.	1.872,00
Summe (V und I)	2.246,40



2.246,40 € (V und I) x 1,19009901 (Indexierung auf Sept. 2024)	2.673,44
Mietausfallwagnis (4 % von 12.480,00 €)	499,20
Summe	3.172,64 rd. 3.173,00
Gesamtsumme (6.635,00 € + 3.173,00 €)	rd. 9.808,00 rd.

LIEGENSCHAFTSZINS

Im Grundstücksmarktbericht Kreis Steinfurt (2024) werden Liegenschaftszinssätze für die Gebäudeart „Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 %)“ ausgeführt. Demnach wäre ein Liegenschaftszins von 3,2 % mit einer Standardabweichung von 1,7 in Ansatz zu bringen. Mit der kurzen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts gehen gewöhnlich erhöhte Bewirtschaftungskosten einher. Das höhere Risiko wirkt sich auf den Liegenschaftszinssatz aus. Der Liegenschaftszins wird geringfügig angehoben und mit 3,5 % in Ansatz gebracht.

MARKTÜBLICHE ZU- ODER ABSCHLÄGE

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell (ImmoWertV).

RESTNUTZUNGSDAUER

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

Das 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Pkt.	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen <sup>3</sup>
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung der Bäder	2	0,5	0,00
Modernisierung des Innenausbau	2	0,5	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	
Summe		2,5	0,0

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1930 = 94 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 94 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE BOG**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

boG's Bauschäden, Baumängel, wirtsch. Wertminderungen	Wertbeeinflussung insg. <sup>4</sup> rd.
Ausbesserungen/Reparaturen an der Fassade und der Dachentwässerung Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten Einbau von 4 Wohnungsabschlusstüren und Messeinrichtungen (Zwischenzählern) Umbau zu 4 Wohneinheiten	
Zwischensumme	rd. -45.000,00 €

<sup>3</sup> reine Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, daher kein Ansatz von Modernisierungspunkten

<sup>4</sup> Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen pauschalen, kumulierten Wertansatz zwecks Instandsetzung bzw. Instandhaltung handelt. Eine steuerliche Berücksichtigung (Abschreibung) ist bereits bei den Wertansätzen gedämpft pauschal erfolgt. Im Ergebnis Kosten ≠ Wertansatz.



boG's Rechte und Belastungen , siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“	Wert- beeinflussung insg. <sup>5</sup> rd.
Vereinigungsbaulast (Maß der baulichen Nutzung) siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ rd. 470 m <sup>2</sup> x 140 €/m <sup>2</sup> x 80% = 52.640,00 € x 0,557204 abgezinst (LZ 3,5 %, RND 17 Jahre) = 29.331,22 €	+15.000,00 €
Vereinigungsbaulast (Nachweis Stellplätze) siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ 17,5 m <sup>2</sup> x 140 €/m <sup>2</sup> (siehe Bodenwertermittlung) x 50% = 1.225,00 € x 0,557204 abgezinst (LZ 3,5 %, RND 17 Jahre) = 682,57 €	+0,00 €
Abstandsflächenbaulast siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ 30 m <sup>2</sup> x 140 €/m <sup>2</sup> (siehe Bodenwertermittlung) x 50% = 2.100,00 € x 0,557204 abgezinst (LZ 3,5 %, RND 17 Jahre) = 1.170,13 €	+1.200,00 €
Zwischensumme	+16.200,00 €
Gesamtsumme rd. (-) 45.000,00 € + rd. 16.200,00 €	-28.800,00 €

<sup>5</sup> Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen pauschalen, kumulierten Wertansatz zwecks Instandsetzung bzw. Instandhaltung handelt. Eine steuerliche Berücksichtigung (Abschreibung) ist bereits bei den Wertansätzen gedämpft pauschal erfolgt. Im Ergebnis Kosten ≠ Wertansatz.

### 4.3 SACHWERTERMITTLUNG GRUNDSTÜCK A

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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



SACHWERTBERECHNUNG GRUNDSTÜCK A

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	787,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis	
<input type="checkbox"/> Brutto-Grundfläche (BGF)	803,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	31.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	662.961,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.10.2024 (2010 = 100)	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	1.219.848,24 €
Regionalfaktor	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	1.219.848,24 €
Alterswertminderung	
<input type="checkbox"/> Modell	linear
<input type="checkbox"/> Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
<input type="checkbox"/> Restnutzungsdauer (RND)	17 Jahre
<input type="checkbox"/> prozentual	78,75 %
<input type="checkbox"/> Faktor	0,2125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	259.217,75 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	264.217,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		264.217,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	269.217,75 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	316.217,75 €
Sachwertfaktor <sup>6</sup>	×	
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	28.800,00 €
Sachwert	=	

<sup>6</sup> Da es für diesen Objekttyp vom GAA Kreis Steinfurt und auch bundesweit keinen abgeleiteten Sachwertfaktor gibt, ist eine Verkehrswertermittlung mittels des Sachwertverfahrens nicht möglich, siehe Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“



## ERLÄUTERUNG ZUR SACHWERTBERECHNUNG GRUNDSTÜCK A

### BERECHNUNGSBASIS

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### HERSTELLUNGSKOSTEN

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	11,5 %	58,8 %	25,2 %	4,5 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung



Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
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:

Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	665,00	11,5	76,48
2	740,00	58,8	435,12
3	875,00	25,2	220,50
4	1.230,00	4,5	55,35
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 787,45			
gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

787,45 €/m<sup>2</sup> BGF

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

☐ Zweispänner

☐ 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 787,45 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 787,00 €/m<sup>2</sup> BGF

#### ZUSCHLAG FÜR NICHT ERFASSTE WERTHALTIGE EINZELNE BAUTEILE

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
<input type="checkbox"/> Loggia	8.000,00 €
<input type="checkbox"/> Dachaufbau 15 m <sup>2</sup> (Frontansicht)	23.000,00 €
Summe	31.000,00 €

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
<input type="checkbox"/> Treppenlift	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

### 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 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### BAUKOSTENREGIONALFAKTOR

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

### BAUNESENKOSTEN

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

### AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) inkl. Hausanschlüsse
pauschale Schätzung:	5.000,00 €

### GESAMT- UND RESTNUTZUGNSDAUER

siehe Ertragswertberechnung

### ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### SACHWERTFAKTOR

Da es für diesen Objekttyp vom GAA, Kreis Steinfurt und auch bundesweit keinen abgeleiteten Sachwertfaktor gibt, ist eine Verkehrswertermittlung mittels des Sachwertverfahrens nicht möglich.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE BOG

siehe Ertragswertberechnung



#### 4.4 BODENWERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK B

##### BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	150,00 €/m <sup>2</sup>	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= MI (Mischgebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= 30 m
	Grundstücksfläche	= 400 bis 900 m <sup>2</sup>
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 16.11.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= MI (Mischgebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Anzahl der Vollgeschosse	= II
	Grundstückstiefe	= rd. 18 m
	Grundstücksfläche	= 665 m <sup>2</sup>
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)	=	150,00 €/m <sup>2</sup>		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2024	16.11.2024	x 1,00	
Lage		Randbereich der BRW-Zone	x 0,94	B01
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	140,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	400 bis 900	665	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	x 1,00	
Tiefe	30	18	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	rd. 140,00 €/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben	=	0,00 €/m <sup>2</sup>		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	140,00 €/m <sup>2</sup>		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	140,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche		665 m <sup>2</sup>		
abgabenfreier Bodenwert	=	93.100,00 € rd. 93.000,00 €		

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 insgesamt rd. 93.000,00 €.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

B01

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Randbereich der Richtwertzone ML 14, die den gesamten Ortskern umfasst, und grenzt damit an die Richtwertzone ML 12 mit einem Bodenrichtwert von 130 €/m<sup>2</sup> an. Die Lage wird nach sachverständigem Ermessen mit 140 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht, das entspricht einem Abschlag von 7%.

## 4.5 ERTRAGSWERTERMITTLUNG GRUNDSTÜCK B

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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 GRUNDSTÜCK B

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Mieten lt. Angabe des Zwangsverwalters		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune/Lager	1	Zimmer links (EG) mit Bad	23,22			498,98	5.987,76
	2	Zimmer rechts (EG) mit Bad	23,22			498,98	5.987,76
Summe				-		997,96	11.975,52

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune	1	Hobbyraum links	23,22		pauschal	150,00	1.800,00
	2	Hobbyraum rechts	23,22		pauschal	150,00	1.800,00
Scheune	3	Werkstatt	102,00		3,00	306,00	3.672,00
Kfz-Stellplätze	4	Stellplatz		6 <sup>7</sup>	20,00	120,00	1.440,00
Summe			148,44			726,00	8.712,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um +3.263,52 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.712,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,43 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.693,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.019,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 93.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.650,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.369,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,274
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 26.708,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 93.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 119.708,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 119.708,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.000,00 €
Ertragswert	= 102.708,11 €
	rd. 103.000,00 €

<sup>7</sup> derzeit nur 6 Stellplätze angelegt



## ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGSWERTBERECHNUNG GRUNDSTÜCK A

**Wohn- Nutzfläche** Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der Bauakte entnommen.

**Rohertrag** Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

**Bewirtschaftungskosten** Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf Grundlage der ImmoWertV, Anlage 3 „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ für gewerbliche Nutzung abgeleitet. Demnach betragen die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis rd. 19,43 % des Rohertrags = 1.693,00 €.

BWK-Anteil – <i>gewerbliche Nutzung</i> ( <i>Hobbyräume und Werkstatt</i> ) bezogen auf den Stichtag 01.01.2021	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten 3 % der marktüblichen erzielbaren Rohertrags = 8.712,00 € x 0,03	261,36
Instandhaltungskosten 11,70 € (50 %) jährlich/m <sup>2</sup> Nfl. x 148,44 m <sup>2</sup> Nfl.	868,37
Summe (V und I)	1.129,73
1.129,73 € (V und I) x 1,19009901 (Indexierung auf Sept. 2024)	1.344,49
Mietausfallwagnis (4 % von 8.712,00 €)	348,48
Summe	1.692,97 rd. 1.693,00

**LIEGENSCHAFTSZINS** Im Grundstücksmarktbericht Kreis Steinfurt (2024) werden Liegenschaftszinssätze für den Gebäudetyp des Bewertungsobjekts „Scheune, tlw. zu Wohn- bzw. Hobbyräumen ausgebaut“ nicht aufgeführt. Sachverständig wird der Liegenschaftszins für das landwirtschaftliche Gebäude in Anlehnung an die im GMB ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Objekte angesiedelt und somit innerhalb der Bandbreite im unteren Bereich, nachfolgend mit 5% in Ansatz gebracht.

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

**GESAMTNUTZUNGSDAUER** Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell (ImmoWertV).



RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Berücksichtigung des Ausbaus einer Teilfläche von rd. 46 m<sup>2</sup> (ehemaliger Stall) zu rd. 100 m<sup>2</sup> Scheune (Verhältnis 1:2) wird die verbleibende Restnutzungsdauer der Gebäudeteilbereiche gewichtet und mit insgesamt rd. 15 Jahren in Ansatz gebracht.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE BOG

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

boG's	Wertbeeinflussung insg. <sup>8</sup> rd.
Bauschäden, Baumängel, wirtsch. Wertminderungen	
Zustand der Verblendfassade, siehe Bild B1-B3 Abschlag (Wertminderung) <sup>9</sup>	rd. -4.000,00 €
Mehrmiete + 3.263,52 €/Jahr Laufzeit 2 Jahre, abgezinst	rd. +6.000,00 €
Rechte und Belastungen, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“	
Belastung durch die Vereinigungsbaulast, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“	rd. -19.000,00 €
Gesamtsumme	-17.000,00 €

<sup>8</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen pauschalen, kumulierten Wertansatz zwecks Instandsetzung bzw. Instandhaltung handelt. Eine steuerliche Berücksichtigung (Abschreibung) ist bereits bei den Wertansätzen gedämpft pauschal erfolgt. Im Ergebnis Kosten ≠ Wertansatz.

<sup>9</sup> pauschaler Wertabschlag, da lediglich eine Außenbesichtigung stattgefunden hat, kann zum Umfang und zu den Auswirkungen der Bauschäden an der Verblendfassade keine konkreten Angaben gemacht werden

## 4.6 SACHWERTERMITTLUNG GRUNDSTÜCK B

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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



SACHWERTBERECHNUNG GRUNDSTÜCK B

Gebäudebezeichnung	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	289,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis	
<input type="checkbox"/> Brutto-Grundfläche (BGF)	175,00 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	50.575,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.10.2024 (2010 = 100)	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	93.058,00 €
Regionalfaktor	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	93.058,00 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
<input type="checkbox"/> Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre
<input type="checkbox"/> Restnutzungsdauer (RND)	6 Jahre
<input type="checkbox"/> prozentual	80,00 %
<input type="checkbox"/> Faktor	0,2
<input type="checkbox"/> Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	18.611,60 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	18.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	36.611,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		36.611,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	46.611,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	93.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	139.611,00 €
Sachwertfaktor <sup>10</sup>	×	
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	17.000,00 €
Sachwert	=	

<sup>10</sup> Da es für diesen Objekttyp vom GAA Kreis Steinfurt und auch bundesweit keinen abgeleiteten Sachwertfaktor gibt, ist eine Verkehrswertermittlung mittels des Sachwertverfahrens nicht möglich, siehe Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“

## HERSTELLUNGSKOSTEN

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	25,0 %				1,0	
Dach	25,0 %			0,5		0,5
Fenster und Außentüren bzw. -tore	5,0 %			0,5	0,5	
Innenwände	10,0 %					1,0
Deckenkonstruktion	5,0 %					1,0
Fußböden	5,0 %			0,7		0,3
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5,0 %					1,0
Wärmeversorgungsanlage	5,0 %				1,0	
lufttechnische Anlagen	5,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	5,0 %			0,5	0,5	
nutzungsspezifische Anlagen	5,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	31,0 %	35,0 %	34,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Standardstufe 5	Brettschichtholz binder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Standardstufe 4	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore
Innenwände	
Standardstufe 5	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 5	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster
Standardstufe 5	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Anstrich
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 5	zusätzlich/alternativ: Sanitäröbekte (gehobene Qualität) in Nebenräumen, Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 4	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine



Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
Standardstufe 4	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	31,0	75,95
4	270,00	35,0	94,50
5	350,00	34,0	119,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,2			= 289,45

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 289,45 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 289,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**ZUSCHLAG FÜR NICHT ERFASSTE WERTHALTIGE EINZELNE BAUTEILE**

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

Gebäude: Scheune	Zeitwert
<input type="checkbox"/> Ausbau einer Teilfläche zu zwei Pflegezimmern „Schlafraum mit Duschbad, ebenerdiger Zugang“ 46,44 m <sup>2</sup> x 656,00 € = 30.464,64 € Alterswertminderung, pauschal 40 % = 18.278,78 €	rd. 18.000,00 €
Summe	rd. 18.000,00 €



### BAUPREISINDEX

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

### BAUKOSTENREGIONALFAKTOR

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

### BAUNE BENKOSTEN

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

### AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte n Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) Auskunft zu Hausanschlüssen liegt nicht vor
prozentuale Schätzung (ausschl. Stellplätze angelegt)	10.000,00 €

### GESAMT- UND RESTNUTZUGNSDAUER

siehe Ertragswertberechnung

### ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### SACHWERTFAKTOR

Da es für diesen Objekttyp vom GAA, Kreis Steinfurt und auch bundesweit keinen abgeleiteten Sachwertfaktor gibt, ist eine Verkehrswertermittlung mittels des Sachwertverfahrens nicht möglich.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE BOG

Hier 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.

siehe Ertragswertberechnung

## 4.7 VERKEHRSWERT

### Grundstücksdaten:

Grundbuch von Metelen, Blatt 1811 -Bestandsverzeichnis-  
lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10, Größe 665 m<sup>2</sup>

*(Grundstück B)*

lfd. Nr. 2, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 149, Größe 294 m<sup>2</sup>

*(Grundstück A)*

Der Verkehrswert für das mit einem  
Wohn- & Geschäftshaus  
bebaute Grundstück  
*(Grundstück A)*  
in 48629 Metelen, Neutor 13

wird zum Wertermittlungstichtag 17.10.2024 mit rd.  
380.000,00 € (in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro)  
geschätzt.

Der Verkehrswert für das mit einer  
Scheune bebaute Grundstück  
*(Grundstück B)*  
in 48629 Metelen, Kniepenkamp 1

wird zum Wertermittlungstichtag 17.10.2024 mit rd.  
103.000,00 € (in Worten: einhundertdreitausend 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, 05.12.2024

---

Sachverständiger Peter Mues

## 5 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

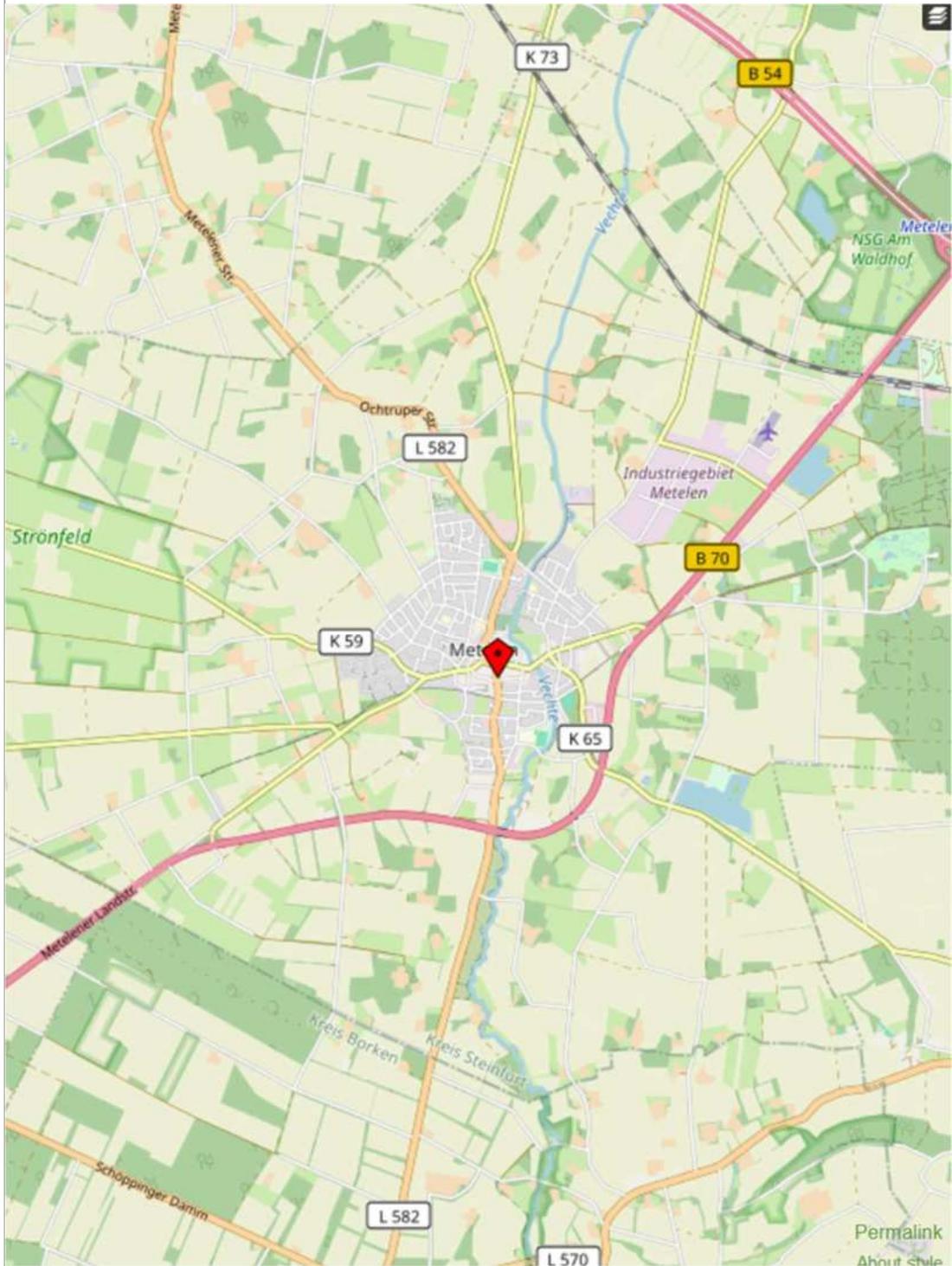
## 6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

### Anlagen

- D Übersichtsplan
- E Auszug aus der Katasterkarte
- F Fotoübersichtsplan
- G Fotos – Außenaufnahmen
- H Grundriss und Schnitt
- I Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Metelen

Anlagen

D | Übersichtsplan (Lizenz: Open Database License ODbL)



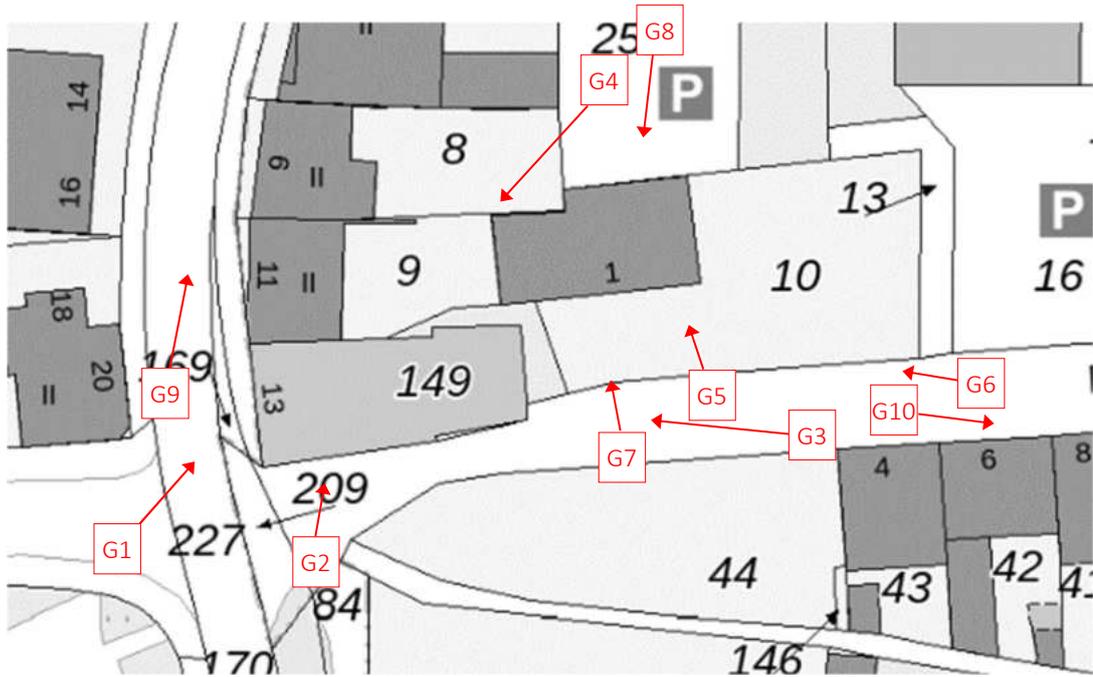
Anlagen | E | Auszug aus der Katasterkarte<sup>11</sup>



<sup>11</sup> [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf)  
Nutzung von Geobasisdaten und -diensten der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, unter Open Data-Prinzipien (Stand: 3/2020): Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig

Anlagen

F | Fotoübersichtsplan



Anlagen

G | Fotos – Außenaufnahmen



G1 | Ansicht der westlichen und südlichen Fassade des Wohn- und Geschäftshauses (Grundstück A)



G2 | Ansicht der südlichen Fassade des Wohn- und Geschäftshauses (Grundstück A)

Anlagen

G | Fotos – Außenaufnahmen



G3 | Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus aus südöstlicher Richtung (Grundstück A)



G4 | Ansicht der nach Norden ausgerichteten Dachfläche des Wohn- und Geschäftshauses (Grundstück A)

Anlagen

G | Fotos – Außenaufnahmen



G5 | „Teil“-Ansicht der südlichen Fassade der Scheune (Grundstück B)



G6 | Ansicht der Kfz-Stellplatzfläche an der Straße „Kniepenkamp“ (Grundstück B)

Anlagen

G | Fotos – Außenaufnahmen



G7 | Blick auf die südliche Dachfläche der Scheune (Grundstück B)



G8 | Blick auf die nördliche Fassade der Scheune von einem öffentlichen Parkplatz (Grundstück B)

Anlagen

G | Fotos – Außenaufnahmen



G9 | Blick entlang der Landesstraße „Neutor“

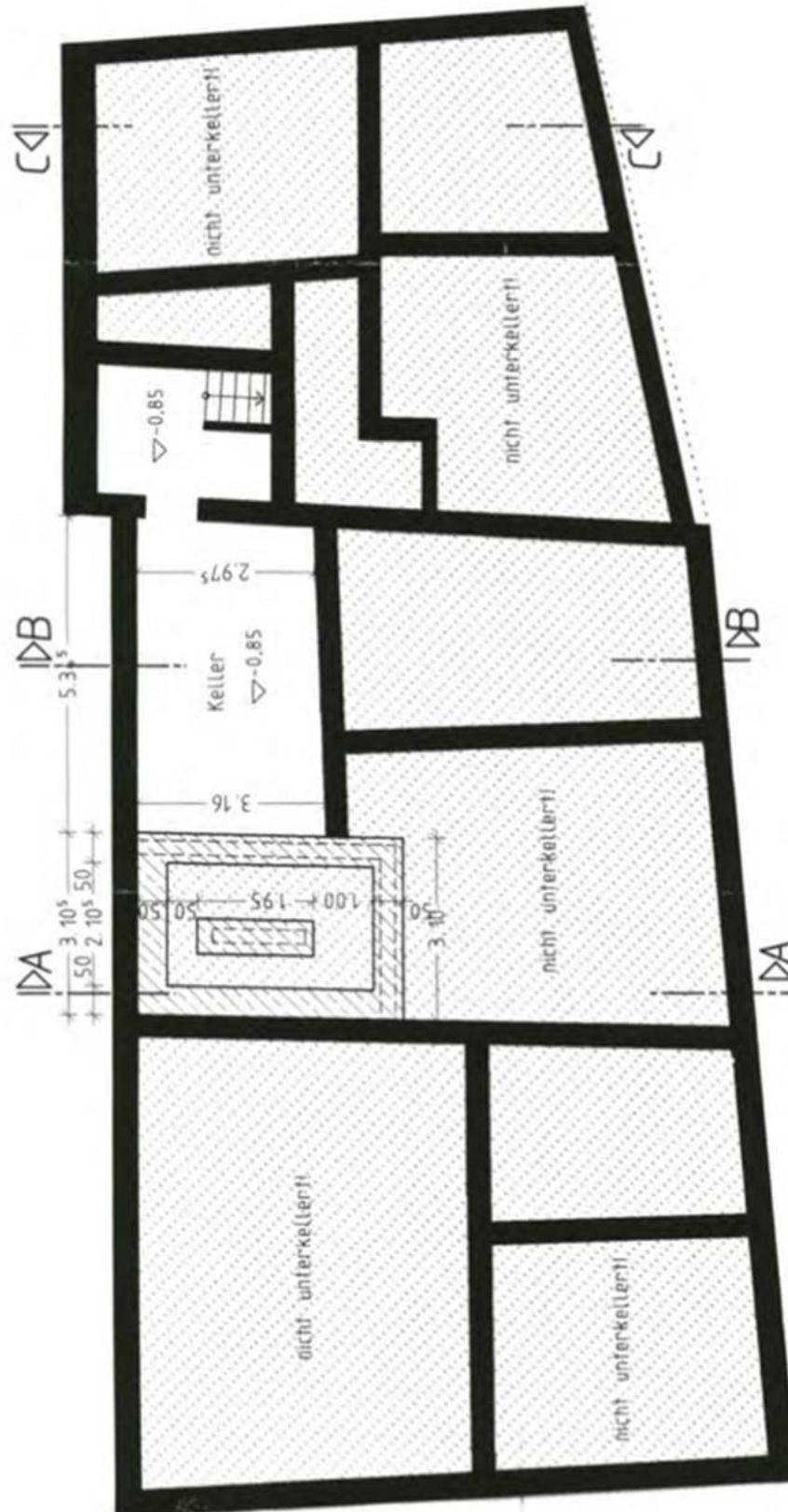


G10 | Blick entlang der Straße „Kniepenkamp“

Anlagen

H | Grundrisse und Schnitt „Wohn- und Geschäftshaus“

Kellergeschoss (maßstabsfrei)

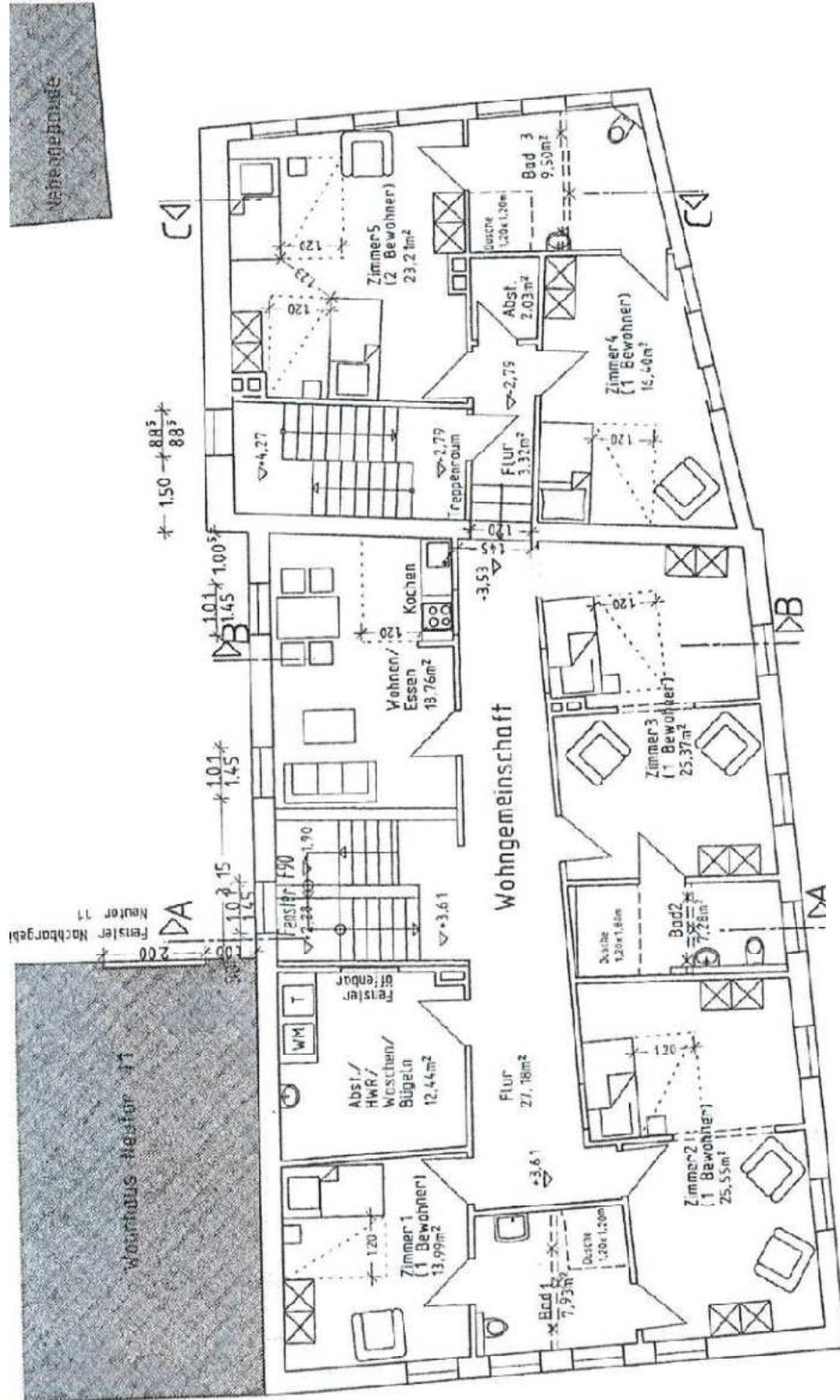




Anlagen

H | Grundrisse und Schnitt „Wohn- und Geschäftshaus“ \_ Grundstück A

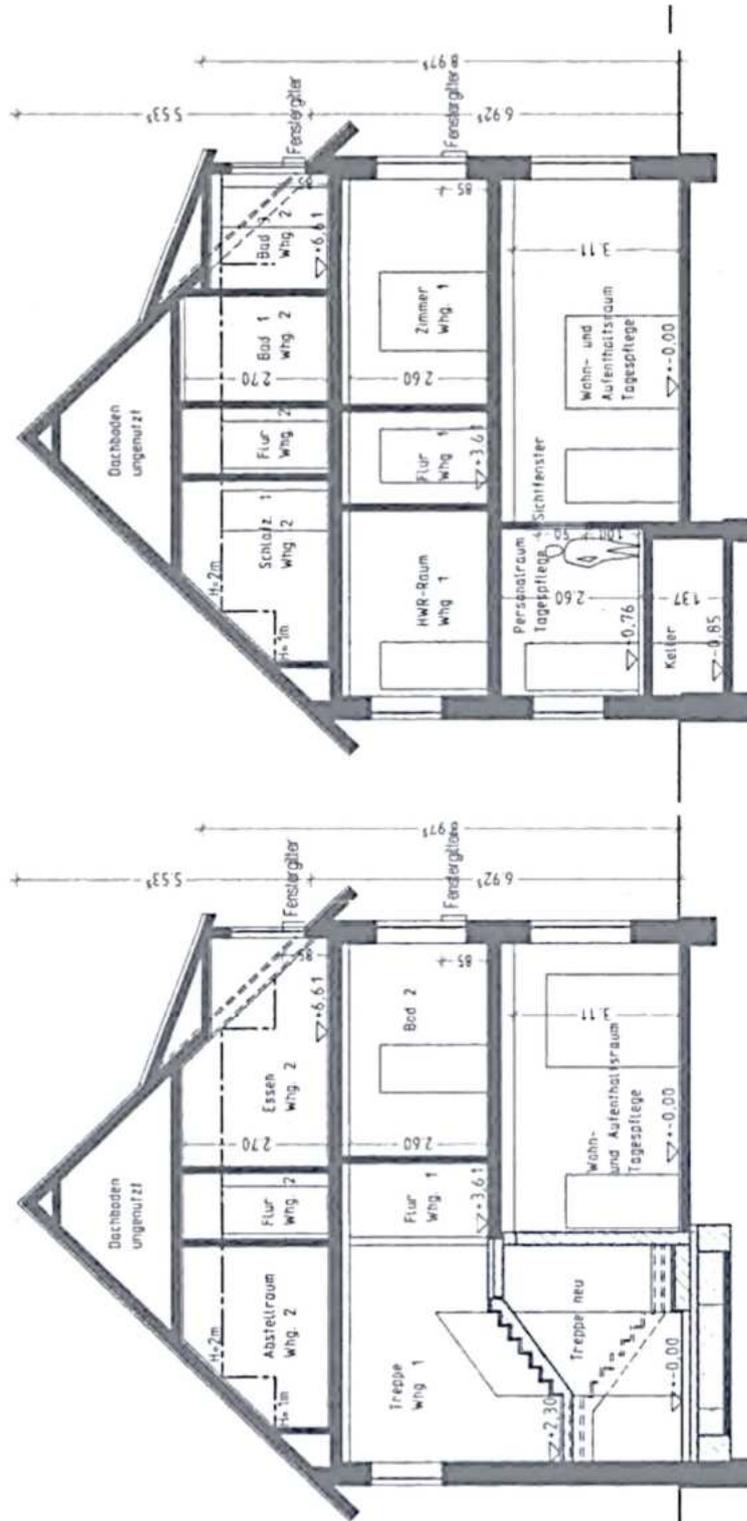
Obergeschoss (maßstabsfrei)





Anlagen H | Grundrisse und Schnitt „Wohn- und Geschäftshaus“ \_ Grundstück A

Schnitt (maßstabsfrei)

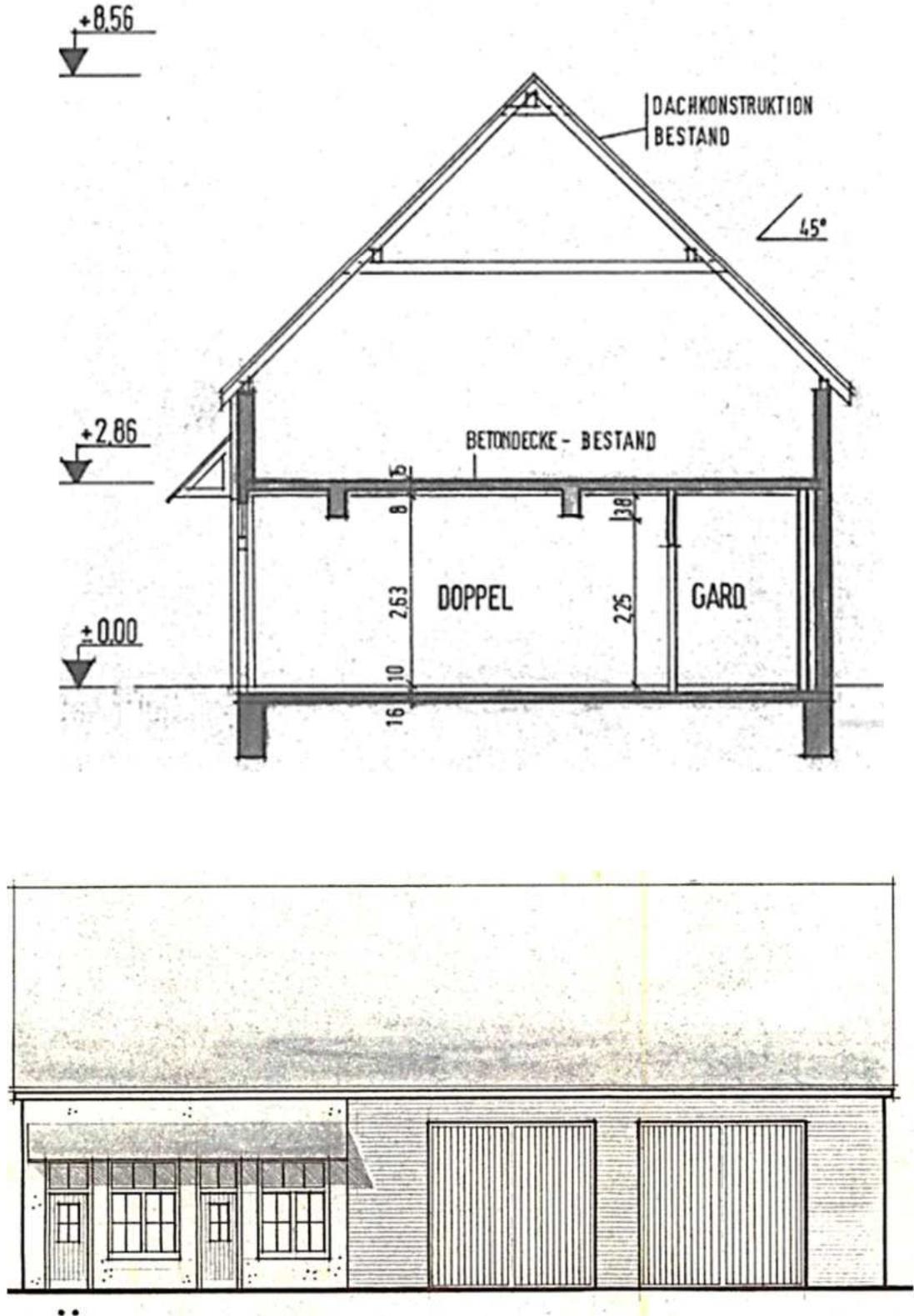




Anlagen

H | Grundrisse und Schnitt „Scheune“ \_ Grundstück B

Schnitt und Ansicht (maßstabsfrei)





Anlagen

I | Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis von Metelen, Blatt Nr. 115 „Vereinigungsbaulast“

Baulastenverzeichnis von Metelen Baulastenblatt Nr. 115 Seite

Grundstück 4431 Metelen, Neutor 13 (Straße / Weg / Platz) Nr.

Gemarkung Metelen Flur 60 Flurstücke 149, 10

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>"Die Grundstücke Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 149 und Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. Eine getrennte Veräußerung oder sonstige Übereignung eines der beiden Flurstücke erfolgt nicht."</p> <p>Eingetragen am 11.02.1981</p> <p><i>(Handwritten Signature)</i> (Kriens) Kreissamtmann</p>	3

BauO NW — Baulastenblatt (§ 100), Anlage 4 Folgende Seite: 2

NR. 11 26 544 17 -



Anlagen

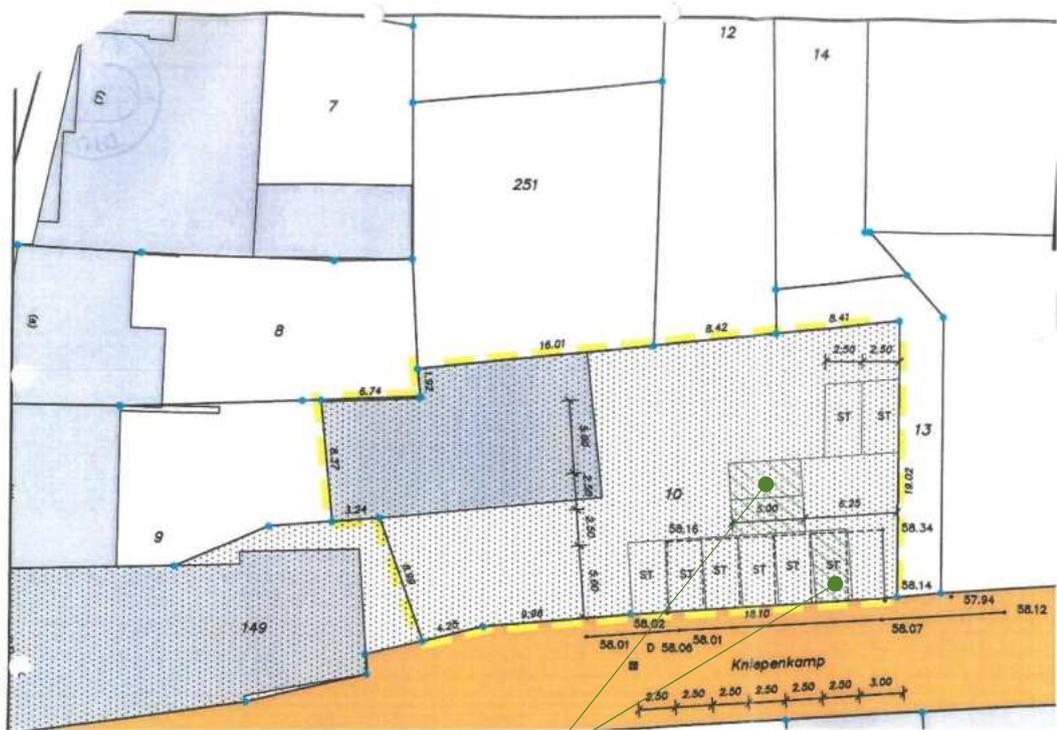
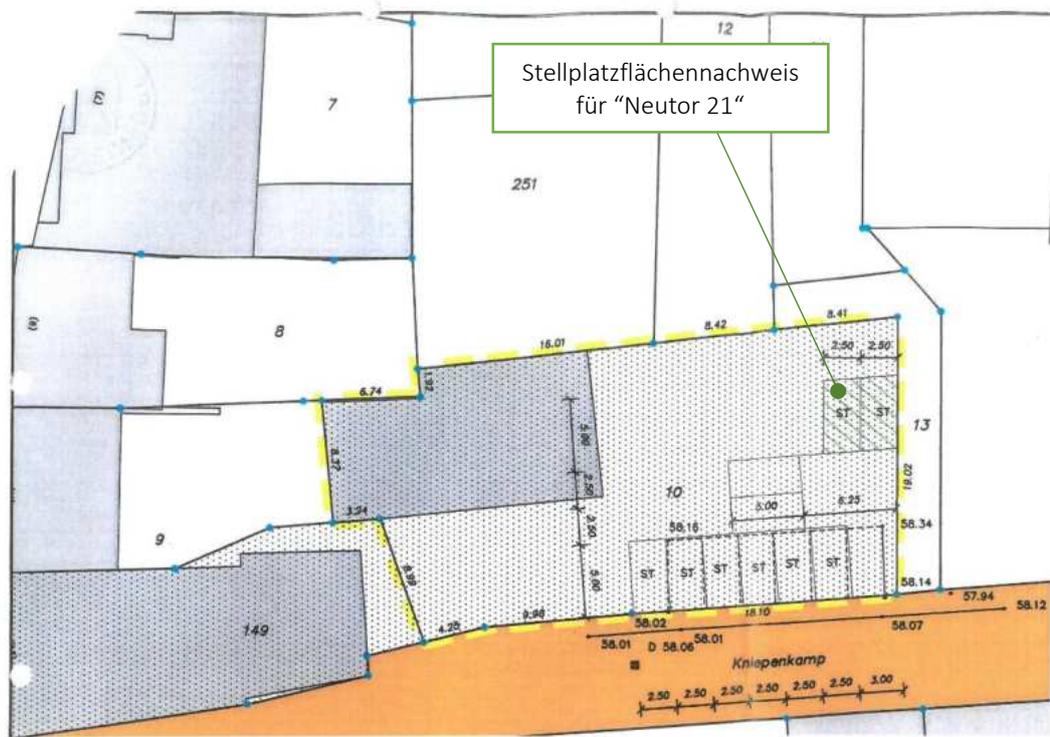
I | Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis von Metelen, Blatt Nr. 115 „Stellplatzflächenbaulast“

Baulastenverzeichnis von Metelen		Baulastenblatt-Nr. 115	
Grundstück	Seite	3	
Gemarkung	Metelen	Flur	Flurstück
		60	10
1	Inhalt der Baulast		Bemerkungen
3.	<p>Die im beigelegten Lageplan grün schraffiert dargestellten Stellplätze auf dem Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10 dienen dem o. g. Bauvorhaben auf dem Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 231 und stehen diesem dauernd zur Verfügung.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.</p> <p>Eingetragen am 15.02.2018</p> <p><i>Demt</i> Demter</p>		<p>3.</p> <p>Az. des Baulastenvorganges: Bz. 400-0594-2017 Zustand des Bauvorhabens: Az. 63-400-01709-2017-01 Err. eines 1-geschossigen Anbaus sowie eines Vordaches und eines Carports und eines Aufstellplatzes für ein PKW im Jahr Erw. einer Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige, sowie Errichtung einer Baulast (Stellplatz) Metelen, Neutor 13 Gemarkung Metelen Flurstück: 231</p>

- Seite 4 -

Baulastenverzeichnis von Metelen		Baulastenblatt-Nr. 115	
Grundstück	Seite	2	
Gemarkung	Metelen	Flur	Flurstück
		60	10
1	Inhalt der Baulast		Bemerkungen
2.	<p>Die im beigelegten Lageplan grün schraffiert dargestellten Stellplätze auf dem Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10 dienen dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 232 und stehen diesem dauernd zur Verfügung.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.</p> <p>Eingetragen am 15.02.2018</p> <p><i>Demt</i> Demter</p>		<p>2.</p> <p>Az. des Baulastenvorganges: Bz. 400-0594-2017 Zustand des Bauvorhabens: Az. 63-400-00975-2017-01 Errichtung von zwei Wohnungen in dem Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 232 durch Aufstellen eines Aufstellplatzes für ein PKW im Jahr Erw. einer Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige, sowie Errichtung einer Baulast (Stellplatz) Metelen, Neutor 13 Gemarkung Metelen Flurstück: 232</p>

- Seite 3 -





Anlagen

I | Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis von Metelen, Blatt 115 „Geh- und Fahrrecht“

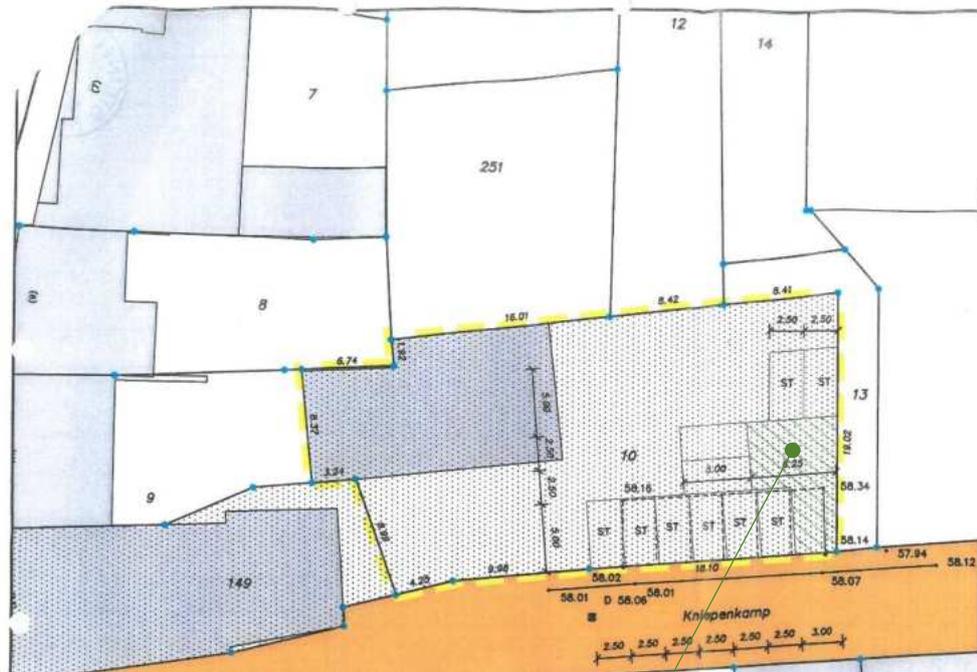
Baulastenverzeichnis von Metelen		Baulastenblatt-Nr. 115	
Grundstück	Seite	Flur	Flurstück
Gemarkung	Metelen	Flur 60	Flurstück 10
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	5.	<p>Zugunsten des Grundstückes Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 231 wird auf das Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10 zur Sicherung der Erschließung ein Geh- und Fahrrecht übernommen. Der genaue Verlauf ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.</p> <p>Eingetragen am 15.02.2018</p> <p><i>Demter</i> Demter</p>	
		<p>Az. des Baulastvertrages: 63-400-0086-2017 Zur Prüfung des Baulastvertrages: Az. 63-400-01700-2017-01 Er. eines 1-geschossigen Anbaus sowie eines Vorderes und eines Carports und eines Mückennetzes im DC, M.v.m. an der Grundstücksgrenze Az. Erw. einer Wohnungsbaufläche für Pflegebehörige, sowie eines Gemeinschaftsraums und ein Büro, eine Gemeinschaftsraum (Erschließung) Metelen, Neutor 19 Flurstück 80 Flurstück 231</p>	

Baulastenverzeichnis von Metelen		Baulastenblatt-Nr. 115	
Grundstück	Seite	Flur	Flurstück
Gemarkung	Metelen	Flur 60	Flurstück 10
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	4.	<p>Zugunsten des Grundstückes Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 232 wird auf das Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10 zur Sicherung der Erschließung ein Geh- und Fahrrecht übernommen. Der genaue Verlauf ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung.</p> <p>Eingetragen am 15.02.2018</p> <p><i>Demter</i> Demter</p>	
		<p>Az. des Baulastvertrages: 63-400-0086-2017-01 Zur Prüfung des Baulastvertrages: Az. 63-400-0086-2017-01 Erschließung von zwei Wohnungen in dem bestehenden Gebäude, hierzu Errichtung eines Mückennetzes und eines Mückennetzes im DC, M.v.m. an der Grundstücksgrenze Ertragung einer Baulast (Erschließung) Metelen, Neutor 21 Flurstück 80 Flurstück 232</p>	

- Seite 5 -

Anlagen

I | Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis von Metelen, Blatt 115 „Geh- und Fahrrecht“



Geh- und Fahrrecht für  
"Neutor 19 & 21"



Anlagen

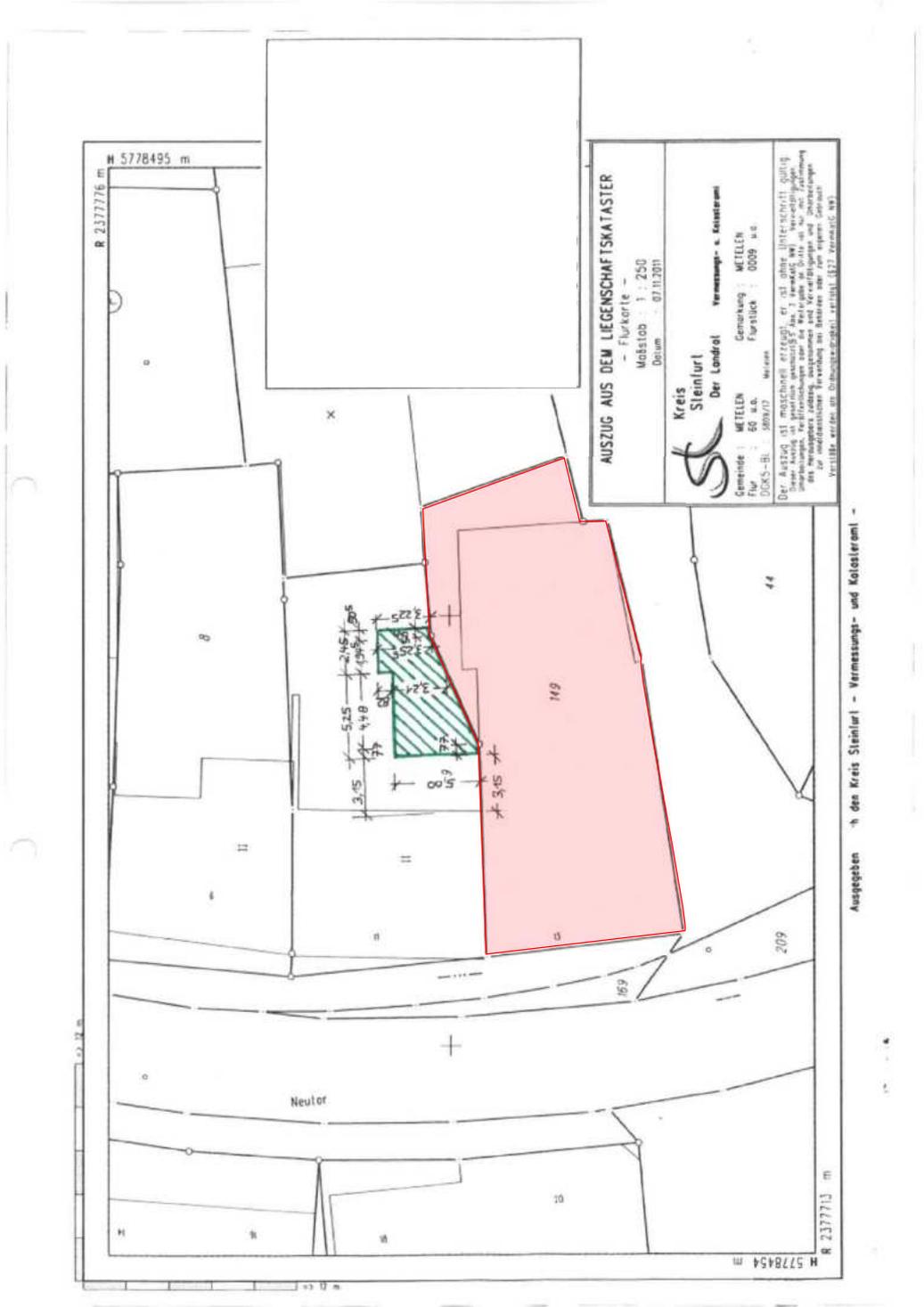
I | Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis von Metelen - begünstigende Baulast

Baulastenverzeichnis von Metelen		Baulastenblatt-Nr. 488	
Grundstück	Neutor 11	Seite	1
Gemarkung	Metelen	Flur	60
		Flurstück	9
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
1.	<p>Wegen Öffnungen in der Gebäudeabschlusswand des auf dem Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 149, befindlichen Gebäudes wird auf dem Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 9, ein Abstand zu bestehenden und nach baurechtlichen Vorschriften zulässigen Gebäuden gem. § 31 BauO NRW gesichert. Die von diesem Brandschutzabstand betroffene Fläche beginnt, gemessen vom südöstlichen Grenzstein des zuletzt genannten Grundstücks, nach 3,70 m und verläuft in in westlicher Richtung auf einer Länge von 0,505 m in einer Breite von 3,225 m, anschließend weiter dem Grenzverlauf folgend auf einer Länge von 1,945 m in einer Breite von anfangs 3,255 m und endend auf 3,21 m, danach weiter dem Grenzverlauf folgend auf einer Länge von 4,48 m in einer Breite von anfangs 3,21 m und endend auf eine Breite von 5,00 m, anschließend auf einer Länge von 0,77 m in einer Breite von 5,00 m.</p> <p>Eingetragen am 24.11.2011 Gez. Prauß</p>	<p>Zugunsten des Bauvorhabens: Az.: 63-400-03118-11-01 Umbau u. NÄ v. Gastronomieräumen zur Tageseinrichtung für 10 pflegebedürftige Pers. im EG, Umbau und NÄ v. Hotelräumen zu Eintragung einer Baulast (*), Az. 03118-11 Metelen, Neutor 13 Gemarkung: Metelen Flur: 6060 Flurstücke: 149 10</p>	



Anlagen

I | Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis von Metelen – begünstigende Baulast





Anlagen

J | Auszug aus dem Grundbuch von Metelen, Blatt 1811 – Abteilung II, lfd. Nr. 1

- Amtsgericht Steinfurt		Grundbuch von Metelen	Blatt 1811	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Besitzverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	<p>Grunddienbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Nr. 109, 110 (Metelen Blatt 415), Nr. 410 (Metelen Blatt 367), Nr. 234 (Metelen Blatt 413) und 223 (Metelen Blatt 350) der Gemarkung Metelen nach Maßgabe der hier in Bezug genommenen Bewilligung vom 22. August 1913 eingetragen am 22. August 1913 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 23. Februar 1983.</p> <p><i>Silberbach</i></p>		
2	1, 2	<p>Erwerbsvormerkung für Lutz Koopmann, geb. am 30. Mai 1956; Metelen Bezug: Bewilligung vom 2. Mai 2001 (Notar Michael Daldrop in Steinfurt, UR 242/01). Eingetragen am 9. Mai 2001.</p> <p><i>Collette</i></p>		
3	1/2	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für a) Uwe Kliemert, geboren am 31.12.1961, b) Birgit Kliemert geb. Klose, geboren am 17.09.1962, zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 03.05.2011 (UR-Nr. 52/2011, Notar Eugen Rensing, Legden). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 8. Eingetragen am 09.05.2011.</p> <p>Erlenkoetter</p>		
3				
2				
1				

Steinfurt Metelen 1811 · Letzte Änderung 05.06.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 05.06.2024 · Seite 6 von 13



mues. Das Werte-Kontor.

Peter Mues

Lindenstraße 30

48282 Emsdetten

T 02572.9430000

F 02572.9430019

M [gutachten@mues-werte-kontor.de](mailto:gutachten@mues-werte-kontor.de)

W [mues-werte-kontor.de](http://mues-werte-kontor.de)