

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Wohn- & Geschäftshaus nebst Garage | Neutor 19 | 48629 Metelen



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.



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

für das mit einem  
Wohn- & Geschäftshaus nebst Garage  
bebaute Grundstück in  
48629 Metelen, Neutor 19.



Der Verkehrswert des  
bebauten Grundstücks wurde  
zum Wertermittlungsstichtag  
17.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)  
*-ausschließlich Außenbesichtigung-*  
ermittelt mit rd.

198.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus  
insgesamt 55 Seiten.

## PROLOG

|  |   |
|--|---|
| Art des Bewertungsobjekts:                   | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- & Geschäftshaus nebst Garage   |
| Baujahr:<br><i>gem. Bauakte</i>              | <p>1956: Errichtung einer Bäckerei und Konditorei (eingeschossig, Flachdach)</p> <p>1960: Erweiterung der Bäckerei (Aufstockung: OG und DG)<br/>Erstellen einer Wohnung im OG</p> <p>1963: Ausbau des Dachgeschosses (Erweiterung der Wohnung OG)</p> <p>2018: Erweiterung des Erdgeschosses; Umnutzung des Ladenlokals zum Büro; Errichtung einer Dachterrasse im DG und Neubau eines Carports (nachfolgend „Überdachung“)</p> |
| Modernisierungen:                            | <p>2019: Einbau einer Gas-Brennwert-Kombi-Therme (Wohnung im OG und DG)</p> <p>2021: Einbau einer Gas-Brennwert-Kombi-Therme (EG)</p>   |
| Wohn- und Nutzfläche:<br><i>gem. Bauakte</i> | <p>Wohnfläche im EG: 54,88 m<sup>2</sup></p> <p>Wohnfläche im OG und DG: 153,16 m<sup>2</sup></p> <p>Nutzfläche (Büro): 40,26 m<sup>2</sup></p>   |
| Nutzung am Wertermittlungsstichtag:          | Lt. Angabe des Zwangsverwalters war am Wertermittlungsstichtag (17.10.2024) das Erdgeschoss insgesamt leerstehend. Mietvereinbarungen sowohl zu den Büroräumen als auch zur Wohnung bestehen aktuell nicht. Das Ober- und Dachgeschoss wird lt. Erstbericht des Zwangsverwalters von einer Miteigentümerin nebst Familienangehörigen zu Wohnzwecken genutzt.  |
| Zustandsbeschreibung:                        | Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die Fassade und die Dacheindeckung (dreiseitig von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar) befanden sich in einem erheblich vernachlässigten Zustand.   |
| Wertermittlungsstichtag:                     | 17.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)   |
| Angaben zum Grundstück:                      | Grundbuch von Metelen, Blatt 2212 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 231, Größe 370 m <sup>2</sup>   |

- 1 = Wohn- & Geschäftshaus
- 2 = Garage
- 3 = Überdachung  
s. Abschnitt 1.2 „Hinweise“



## 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
- [11] 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.....   | 8     |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag..... | 8     |
| 1.2 | Hinweise .....  | 9     |
| 2   | Grund- und Bodenbeschreibung.....                                   | 12    |
| 2.1 | Lage.....   | 12    |
| 2.2 | Erschließung, Baugrund etc.....                                     | 12    |
| 2.3 | Privatrechtliche Situation .....                                    | 13    |
| 2.4 | Öffentlich-rechtliche Situation .....                               | 13    |
| 2.5 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....      | 14    |
| 2.6 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                   | 14    |
| 3   | Gebäude und Außenanlagen.....                                       | 15    |
| 3.1 | Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“.....                              | 15    |
| 3.2 | Nebengebäude „Garage“ .....   | 23    |
| 3.3 | Außenanlagen .....  | 23    |
| 3.4 | Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjekts .....                  | 23    |
| 4   | Ermittlung des Verkehrswerts.....                                   | 24    |
| 4.1 | Bodenwertermittlung .....   | 25    |
| 4.2 | Ertragswertermittlung .....   | 27    |
| 4.3 | Sachwertermittlung .....  | 33    |
| 4.4 | Verkehrswert.....   | 39    |
| 5   | Urheberschutz und Haftung.....                                      | 40    |
| 6   | Verzeichnis der Anlagen .....                                       | 40    |

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

#### ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Objektadresse:               | 48629 Metelen, Neutor 19   |
| Grundbuch-/ Katasterangaben: | Grundbuch von Metelen, Blatt 2212 -Bestandsverzeichnis-<br>lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 231, Größe 370 m <sup>2</sup> |

#### ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Auftraggeber:                   | Amtsgericht Steinfurt<br>Gerichtstraße 2<br>48565 Steinfurt |
| Aktenzeichen des Auftraggebers: | 009 K 014/24  |

#### ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

|   |  |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 16.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks 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:<br><input type="checkbox"/> Grundbuchauszug vom 05.06.2024<br>Vom Zwangsverwalter wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:<br><input type="checkbox"/> Erstbericht<br><input type="checkbox"/> Fotodokumentation vom Tag der Inbesitznahme (17.06.2024)<br>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:<br><input type="checkbox"/> Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000<br><input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 27.09.2024<br><input type="checkbox"/> schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Kreis Steinfurt)<br><input type="checkbox"/> Auskunft aus der Denkmalliste der Gemeinde Metelen<br><input type="checkbox"/> Angaben zur planungsrechtlichen Situation |

Gutachtenerstellung  
unter Mitwirkung von:

- schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 01.10.2024
- Bauakten des Kreis Steinfurt

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 biologische 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 & Wegerecht  
(UR 21/1996, Notar Jürgen Bäumer, Rosendahl)

Das ursprüngliche Flurstück 58 (722 m<sup>2</sup>) wurde 1996 zum Zwecke der Veräußerung geteilt in das Flurstück 231 (Bewertungsobjekt) sowie das Flurstück 232 (Nachbar „Neutor 21). Auf dem ehemaligen Flurstück 58 befanden sich zwei voneinander getrennte Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Um die Veräußerung realisieren zu können, war zur Einhaltung des Baurechts die Eintragung folgender Belastungen erforderlich:

- a) Vereinigungsbaulast (beide Grundstücke sind baurechtlich als ein Grundstück zu beurteilen) sowie ein
- b) Wegerecht (Grunddienstbarkeit) zugunsten des Flurstücks 232

zu a) Werteeinfluss durch die Vereinigungsbaulast

- ausschl. bauordnungsrechtlich belastet
- Einschränkung der tats. Verfügbarkeit aufgrund notwendiger Abstandsflächen, erforderlicher Abstand zum Nachbargebäude Neutor 21 mindestens 5 m (Brandschutzverordnung), damit wird die mögliche Gebäudebreite bei der Errichtung eines Neubaus: zur Straße max. 6,50 m, im hinteren Bereich auf max. 5 m reduziert; Grundstück nach Freilegung kaum marktfähig

Nach Ablauf der RND und einer damit einhergehenden Liquidation der Gebäude (Freilegung des Grundstücks) wird das Grundstück nur bedingt, an einen sehr eingeschränkten Käuferkreis, veräußerbar sein. Eine Folgenutzung als Erweiterung der Gartenfläche eines der benachbarten

Grundstücke wird unterstellt. Der Grund und Boden ist daher lediglich als Arrondierung bzw. als Gartenland zu bewerten. Lt. Auswertung einzelner Gutachterausschüsse (z.B. Oberbergischer Kreis 2023) sowie der Angabe „Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ werden Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich im Mittel mit 50 % des Bodenwertes gehandelt. Der Faktor wird im Grundstücksmarktbericht des GAA Kreis Borken (2024) bestätigt.

Nach Freilegung (Restnutzungsdauer bedingte, aufgeschobene Liquidation) des Grundstücks wird folglich lediglich ein Bodenwert von 50 % des aktuellen Bodenwerts erzielbar sein.

Da der Bodenwert „insgesamt“ in das Ertragswertverfahren einfließt, wird der „halbe“ Bodenwert bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht, abgezinst über die Restnutzungsdauer der Gebäude.

Gartenland für die benachbarten Flurstücke (≠ halber Bodenwert) abgezinst auf 20 Jahre (modifizierte RND), siehe Ertragswertverfahren

$$\begin{aligned}
 &370 \text{ m}^2 \text{ abzgl. } 53 \text{ m}^2 \text{ (siehe b) Wegerecht)} = 317 \text{ m}^2 \\
 &317 \text{ m}^2 \times 130,00 \text{ €/m}^2 \text{ (siehe Bodenwertermittlung)} = 41.210,00 \text{ €} \\
 &41.210,00 \text{ €} \times 50\% = 20.605,00 \text{ €} \\
 &20.605,00 \text{ €, abgezinst } 3,5\% \text{ auf } 20 \text{ Jahre (RND)} \times 0,502566 \\
 &= \underline{10.355,37 \text{ €, rd. } 10.500,00 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

zu b) Wegerecht (Grunddienstbarkeit), siehe Anlage G



Die belastete Fläche beeinflusst die Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts und auch die gewöhnlich zu erwartende Privatsphäre im hinteren Grundstücksteilbereich. Der Einfluss mindert den Wert des Bewertungsobjekts und wird mit einem pauschalen Wert (50 % des Bodenwertes der vertraglich vereinbarten Fläche des Wegerechts = 53 m²) bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht:

$$\begin{aligned}
 &\text{belasteten Fläche} \\
 &= 53 \text{ m}^2 \times 106,47 \text{ €/m}^2 \text{ (siehe Bodenwertermittlung)} = 5.642,91 \text{ €} \times 50\% \\
 &= \underline{2.821,46 \text{ €, rd. } 2.800,00 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

Stellplatzflächenbaulast und  
Baulast für das „Geh- und Fahrrecht“:

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Metelen, Blatt Nr. 115, Seite 3 ist eine begünstigende Baulast eingetragen:

Nutzung einer Grundstücksfläche auf dem Grundstück „Kniepenkamp 1“ (Gemarkung Metelen, Flur 60 , Flurstück 10) als Kfz-Stellplatzfläche mit notwendigem Geh- und Fahrrecht, siehe Anlage H. Diese Eintragung dient ausschließlich als Nachweis zwecks Genehmigungsfähigkeit bzw. dem baurechtlich erforderlichen Nachweis von Stellplätzen. Eine Dienstbarkeit ist im Grundbuch nicht eingetragen. Nachfolgend werden die Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück Neutor 13/Kniepenkamp 1 im Ertragswertverfahren nicht zusätzlich über den Ansatz einer Stellplatzmiete berücksichtigt.

Überdachung:

Im Zuge der Erweiterung des Erdgeschosses wurde 2018 eine Überdachung unmittelbar vor der Garage errichtet, im Bauantragsverfahren bezeichnet als Carport. Nachfolgend wird die überdachte Fläche als besonderes Bauteil (Überdachung) berücksichtigt. Eine Nutzung als Carport/überdachter Kfz-Stellplatz, kann nicht in Ansatz gebracht werden, da bei Nutzung als zusätzlichen Kfz-Stellplatz, die uneingeschränkte Nutzung der Garage (Garagenmiete) nicht gegeben ist.

## 2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

### 2.1 LAGE

|  |  |
|--|--|
| Bundesland:  | Nordrhein-Westfalen  |
| Ort und Einwohnerzahl<br>Stand: 31.12.2022<br><small>Quelle: <a href="https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steynfurt/Resourcen/Statistik/Bevolkerungsdaten.pdf">https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steynfurt/Resourcen/Statistik/Bevolkerungsdaten.pdf</a></small> | Kreis Steinfurt: 456.464<br>Gemeinde Metelen: 6.552  |
| überörtliche<br>Anbindung/Entfernungen:  | Landeshauptstadt:<br>Düsseldorf (ca. 130 km entfernt)<br><br>Autobahnanschlussstelle:<br>A 31 ASS Heek (ca. 11 km entfernt)<br>A 1 – ASS Münster-Nord (ca. 36 km entfernt)<br><br>Bundesstraßen:<br>70 (ca. 1 km entfernt)<br>54 (ca. 5 km entfernt)<br><br>Bahnhof „Metelen Land“:<br>ca. 4 km entfernt<br><br>Flughafen:<br>FMO (ca. 41 km entfernt)   |
| innerörtliche Lage:  | Die Entfernung zur Ortsmitte (Gemeindeverwaltung Metelen) beträgt ca. 250 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 Schulbus 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<br>in der Straße und im Ortsteil:   | in unmittelbarer Nähe überwiegend wohnbauliche Nutzung<br>überwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise  |
| Beeinträchtigungen:  | keine Wesentlichen bekannt, die nicht bereits in der Bodenwertermittlung berücksichtigt sind   |
| Topografie:  | eben   |

### 2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

|  |  |
|--|--|
| Straßenart:  | Landesstraße (L 582)   |
| Straßenausbau:   | Fahrbahn: Bitumen<br>Gehwege: beidseitig vorhanden<br>Parkbuchten: nicht vorhanden       |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und<br>Abwasserbeseitigung: | Gas, Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung<br>Telefonanschluss und Kanalanschluss |
| Grenzverhältnisse:   | zweiseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses                                  |

|              |   |
|--------------|---|
| Einfriedung: | keine Angabe möglich  |
| Altlasten:   | Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.  |
| Anmerkung:   | Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen. |

## 2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

|  |   |
|--|---|
| Belastungen in Abt. II des Grundbuchs: | Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2024 vor. Im Grundbuch von Metelen, Blatt 2212 sind folgende Eintragungen vorhanden:<br><br><u>lfd. Nr. 1:</u><br>»Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 232 eingetragen im Grundbuch von Metelen Blatt 0368, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 09. Februar/06. September 1996 in der Urkunde Nr. 21 und 155/96 des Notars Bäumer, Rosendahl) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 17. September 1996.«<br>siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“<br><br><u>lfd. Nr. 2:</u><br>»Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 L 2/24). Eingetragen am 05.06.2024.«<br><br><u>lfd. Nr. 3:</u><br>»Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 14/24). Eingetragen am 05.06.2024.« |
| Bodenordnungsverfahren:                | Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.  |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten:  | Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  |

## 2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Gem. Auskunft des Kreis Steinfurt liegen für das Bewertungsgrundstück Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor, s. Abschnitt 1.2 „Hinweise“:<br><br><u>a) „belastende“</u><br>Im Baulastenverzeichnis von Metelen, Baulastenblatt Nr. 287, Seite 1 ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen, siehe Anlage G |
|---------------------------------------|---|

b) „begünstigende“

Für das Bewertungsgrundstück besteht eine begünstigende Eintragung, die die Nutzung von drei Stellplätzen mit jeweiligen Geh- und Fahrrecht auf einem benachbarten Grundstück (Kniepenkamp 1) baurechtlich ermöglicht.

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 Kellergeschoss, 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 Wohnbaufläche 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 19 befindet sich an einer ausgebauten öffentlichen Straße (L 582) und ist somit erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nicht angefallen. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Kanalanschlussbeiträge sind abgerechnet.«

## 2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:

Das Wohn- und Geschäftshaus wird am Wertermittlungsstichtag im Ober- und Dachgeschoss von einer Miteigentümerin nebst Familienangehörigen bewohnt. Sowohl das Büro als auch die Wohnung im Erdgeschoss sind leerstehend. Es liegen keine Mietverhältnisse vor.

### 3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen zum Wertermittlungsstichtag (17.10.2024) sind sowohl die Auskünfte aus der Bauakte, 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“

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:

Wohn- und Geschäftshaus  
 tlw. zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss  
 Teilbereich: eingeschossig, insgesamt nicht unterkellert  
 EG: Büroräume sowie eine Wohnung  
 OG und DG: Vierzimmerwohnung mit Dachterrasse (Maisonette)

Wohn- und Nutzfläche:

siehe Seite 3, „Prolog“

Baujahr:

siehe Seite 3, „Prolog“

Modernisierung:

siehe Seite 3, „Prolog“

Außenansicht:

Verblendmauerwerk (rot), tlw. mit Anstrich

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Stampfbeton

gem. Bauakte

|   |   |
|---|---|
| <p>Außenwände:<br/><i>gem. Bauakte</i></p>  | <p>zweischaliges Mauerwerk (Hohlschichtmauerwerk)<br/>Klinker, Luftschicht und Hintermauerung aus Schwemmstein bzw. Ziegel</p>  |
| <p>Innenwände:<br/><i>gem. Bauakte</i></p>  | <p>Schwemmstein- bzw. Ziegelmauerwerk</p>   |
| <p>Geschossdecken:<br/><i>gem. Bauakte</i></p>                                      | <p><u>Erd- und Obergeschoss:</u><br/>Stahlbeton</p> <p><u>Dachgeschoss:</u><br/>Kehlbalkenlage</p>  |
| <p>Treppen:<br/><i>gem. Bauakte</i></p>   | <p><u>Erdgeschosstreppe:</u><br/>Stahlbeton</p> <p><u>Treppe zum Dachgeschoss:</u><br/>Holz</p>   |
| <p>Eingang „Büroräume“:</p>   | <p>einfache Metallrahmentür mit Glasfüllung</p>   |
| <p>Hauseingangstür zu den<br/>Wohnungen im EG und OG:</p>                           | <p>einflügelige Holzrahmentür mit Sprossen (Glasfüllungen)<br/>Oberlicht und Briefeinwurfklappe</p>   |
| <p>Eingang „Wohnung EG“:<br/><i>gem. Fotodokumentation des Zwangsverwalters</i></p> | <p>einflügelige Holzrahmentür mit Drahtglasfüllung</p>  |
| <p>Fenster:</p>   | <p>Schaufenster: Metallrahmen (Scheibe nicht vorhanden)<br/>derzeit mittels Grobspanplatte verschlossen, siehe Foto A8<br/>tlw. Kunststofffenster, weitere Angaben liegen nicht vor</p>   |
| <p>-bänke:</p>  | <p>Verblendstein, tlw. mit Abdeckungen</p>  |
| <p>Dachkonstruktion:<br/><i>gem. Bauakte</i></p>                                    | <p><u>Gebäudeteil zur Straße (Tiefe = ca. 9,50 m):</u><br/>Satteldach mit zwei Dachaufbauten</p> <p><u>hinterer Gebäudeteil (ein- bzw. zweigeschossig):</u><br/>Flachdach</p>   |
| <p>-eindeckung:<br/><i>gem. Bauakte</i></p>   | <p><u>Gebäudeteil zur Straße (Tiefe = ca. 9,50 m):</u><br/>Dachziegel (Bj. 1960)<br/>Dachaufbauten (Schleppdach): Verkleidung aus Schindeln (Schiefer)</p> <p><u>hinterer Gebäudeteil (ein- bzw. zweigeschossig):</u><br/>Pappe (zwei Lagen)<br/>Korkplatten, d = 2,5 cm<br/>Teilfläche als Dachterrasse genutzt (Aufbau unbekannt)</p> |
| <p>-entwässerung:</p>   | <p>Dachrinnen und -fallrohre: Zink</p>  |

## TECHN. AUSSTATTUNG

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <p>Wasserinstallationen:</p>   | <p>zentrale Wasserversorgung<br/>Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz</p> |
| <p>Abwasserinstallationen:</p> | <p>Ableitung in das kommunale Kanalnetz</p>                                    |
| <p>Elektroinstallation:</p>    | <p>keine Angabe möglich</p>  |



Heizung:

Gas-Brennwert-Kombi-Therme im EG:

gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (26.09.2024):

»Fabrikat WOLF, CGB2K20, Baujahr 2021, Nennwärmeleistung 22,2 kW«

Gas-Brennwert-Kombi-Therme im OG und DG:

gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (14.09.2022):

»Fabrikat WOLF, CGB2K20, Baujahr 2019, Nennwärmeleistung 20,4 kW«

Heizkörper:

gem. Fotodokumentation des Zwangsverwalters

Rippenheizkörper mit Thermostatventil

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizungsanlage

## BAUTEILE | EINRICHTUNGEN

besondere Bauteile:

- Dachaufbauten
- Dachterrasse
- Überdachung Hauseingang (Betonplatte)
- Überdachung (Holzkonstruktion, Außenmaße: ca. 3,90 m x ca. 5,30 m)  
siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“

besondere Einrichtungen:

- Markise

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUSSEN“



A1 Ortsgang und südliche Giebelfassade mit Efeuranken bewachsen, tlw. Hauptäste bereits „gekappt“



A2 nördliche Giebelfassade mit Pflanzenranken bewachsen



A3 Dachaufbau (straßenseitig) mit Pflanzenranken (Wilder Wein) bewachsen

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUSSEN“



A4 Dacheindeckung wirtschaftlich überaltert  
(tlw. erhebliche Abplatzungen durch Witterungseinflüsse)



A5 Regenrinne (straßenseitig) beschädigt und Pflanzenbewuchs vorhanden



A6 Dachüberstand (straßenseitig) mit Efeu- und weiteren Pflanzenranken bewachsen

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUSSEN“



A7 westliche und nördliche Verblendfassade durch Pflanzenranken beschädigt



A8 Schaufenster (Büro) provisorisch mittel Grobspanplatte verschlossen



A9 Zustand Vordach „Eingang Wohnungen“

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A10 Zustand der östlichen Fassade – Haftwurzeln am Dachüberstand und am Verblendmauerwerk (gestrichen)



A11 Zustand der Fenster an der südlichen Fassade



A12 dito Bild A11

## RAUMAUFTeilUNG – WOHNWERTABHÄNGIGE WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Ladenlokal EG (Nutzfläche):<br><i>gem. Bauakte</i>                                       | Büro 1  | 19,82 m <sup>2</sup>  |
|  | Büro 2  | 12,31 m <sup>2</sup>  |
|  | WC  | 1,31 m <sup>2</sup>   |
|  | Abstellraum   | 6,82 m <sup>2</sup>   |
|  | Nfl. gesamt   | 40,26 m <sup>2</sup>  |
| Wohnung EG (Wohnfläche):<br><i>gem. Bauakte</i>  | Wohnen/Schlafen   | 20,69 m <sup>2</sup>  |
|  | Küche   | 6,86 m <sup>2</sup>   |
|  | Abst.   | 8,12 m <sup>2</sup>   |
|  | Eingang   | 4,10 m <sup>2</sup>   |
|  | Bad   | 15,11 m <sup>2</sup>  |
|  | Wfl. Wohnung EG gesamt  | 54,88 m <sup>2</sup>  |
| Maisonettewohnung OG (Wohnfläche):<br><i>gem. Bauakte und wohnwertabhängig gemindert</i> | Flur  | 7,46 m <sup>2</sup>   |
|  | Wohnen  | 36,12 m <sup>2</sup>  |
|  | Küche „Durchgangsraum“ 15,95 m <sup>2</sup> abzgl. 25%                            | 12,00 m <sup>2</sup>  |
|  | Abst.   | 1,32 m <sup>2</sup>   |
|  | Schlafen  | 21,94 m <sup>2</sup>  |
|  | Bad   | 4,20 m <sup>2</sup>   |
|  | Wfl. gesamt   | 83,04 m <sup>2</sup>  |
| Maisonettewohnung DG (Wohnfläche):<br><i>gem. Bauakte und wohnwertabhängig gemindert</i> | Treppenflur „überdurchschnittlich hoher Anteil“<br>8,77 m <sup>2</sup> abzgl. 50% | 4,39 m <sup>2</sup>   |
|  | Flur  | 7,36 m <sup>2</sup>   |
|  | Abst.   | 6,27 m <sup>2</sup>   |
|  | Kind 1  | 11,09 m <sup>2</sup>  |
|  | Kind 2  | 15,27 m <sup>2</sup>  |
|  | Dachterrasse <i>anteilig, pauschal</i>  | 4,00 m <sup>2</sup>   |
|  | Wfl. gesamt   | 48,38 m <sup>2</sup>  |
|  | Maisonettewohnung OG & DG insgesamt <sup>1</sup>                                  | 131,42 m <sup>2</sup> |

## RAUMAusSTATTUNG | AusBAUZUSTAND

### 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, Ausbauzustand unterstellt.

<sup>1</sup> In der Bauakte des Kreis Steinfurt liegt eine Wohnflächenberechnung vor: Maisonette-Wohnung = 153,16 m<sup>2</sup>. Es wurden vom Unterzeichner wohnwertabhängige Anpassungen (siehe Kennzeichnung in der Tabelle) vorgenommen, da a) die Dachterrasse mit 50 % berechnet wurde b) die Küche als „Durchgangsraum zum DG“ anzupassen ist und c) das Verhältnis der gesamten Flurfläche im DG zur Fläche der Schlafräume als überdurchschnittlich anzusehen ist.

### 3.2 NEBENGEBÄUDE „GARAGE“

|  |  |
|--|--|
| Gebäudeart:<br><i>gem. Bauakte</i>   | Einzelgarage (außen: 4,11 m 5,00 m)<br>eingeschossig, Flachdach                          |
| Baujahr:<br><i>gem. Bauakte</i>  | keine Angabe möglich<br><i>1960: Gebäude in der Katasterkarte als vorhanden vermerkt</i> |
| Konstruktionsart:<br><i>gem. Bauakte &amp; Fotodokumentation „Zwangsverwalter“</i> | zweischaliges Mauerwerk, d = 24 bzw. 26 cm   |
| Außenansicht:  | Verblendstein (rot)  |
| Zugang:<br><i>gem. Bauakte</i>   | Garagentor, b = 2,23 m   |
| Decken   Wände   Bodenbelag:   | keine Angabe möglich   |
| techn. Ausstattung:  | keine Angabe möglich   |

### 3.3 AUSSENANLAGEN

|  |  |
|--|--|
| Versorgungsanlagen:  | vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz  |
| Wegbefestigungen:<br><i>gem. Fotodokumentation „Zwangsverwalter“</i> | <u>Zuwegung Eingang:</u><br>Betonsteinpflaster<br><br><u>Fläche vor der Garage:</u><br>Betonsteinpflaster (grau, sechseck) |
| Terrasse:<br><i>gem. Fotodokumentation „Zwangsverwalter“</i>         | Betonsteinpflaster (rot)   |
| Gartenanlagen und Anpflanzungen:                                     | keine Angaben möglich  |

### 3.4 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

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

#### 4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Grundstücksdaten:       | Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- & Geschäftshaus bebaute Grundstück in 48629 Metelen, Neutor 19 zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 ermittelt.   |
| Grundbuchangaben:       | Grundbuch von Metelen, Blatt 2212 -Bestandsverzeichnis - lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 231, Größe 370 m <sup>2</sup>   |
| Verkehrswertermittlung: | <p>Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.</p> <p>Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.</p> <p>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.</p> <p>Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |



Verfahrenswahl mit Begründung:

**Ertragswertverfahren:**  
 Für die Ertragswertberechnung liegen Angaben zum Liegenschaftszins für „gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichen 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

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)      | 130,00 €/m <sup>2</sup>   |                               |
| Definitionen Boden-Richtwertgrundstück:   | Entwicklungsstufe   | = baureifes Land              |
|   | Art der Bebauung  | = WA (allgemeines Wohngebiet) |
|   | abgabenrechtlicher Zustand  | = frei                        |
|   | Bauweise  | = offen                       |
|   | Anzahl der Vollgeschosse  | = I-II                        |
|   | Grundstücktiefe   | = 30 m                        |
| Beschreibung des Gesamtgrundstücks        | Wertermittlungsstichtag   | = 17.10.2024                  |
|   | Entwicklungsstufe   | = baureifes Land              |
|   | Art der Bebauung  | = W (Wohnbaufläche)           |
|   | abgabenrechtlicher Zustand  | = frei                        |
|   | Bauweise  | = offen                       |
|   | Anzahl der Vollgeschosse  | = II                          |
|   | Grundstücktiefe   | = rd. 37 m                    |
|   | Grundstücksfläche   | = 370 m <sup>2</sup>          |
| Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks | Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst. |                               |

|   |                     |                         |                  |             |
|---|---------------------|-------------------------|------------------|-------------|
| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand |                     |                         |                  | Erläuterung |
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                  | =                   | frei                    |                  |             |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)                     | =                   | 130,00 €/m <sup>2</sup> |                  |             |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts                     |                     |                         |                  |             |
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück    | Anpassungsfaktor |             |
| Stichtage   | 01.01.2024          | 17.10.2024              | x 1,00           | E01         |



|  |                                |                                   |   |                                   |     |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|-----|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag |                                |                                   | = | 130,00 €/m <sup>2</sup>           |     |
| Lage   |                                | Ausrichtung Garten<br>„Osten“     | x | 1,00                              |     |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                     | 400 bis 900                    | 370                               | x | 1,00                              |     |
| Entwicklungsstufe  | baureifes Land                 | baureifes Land                    | x | 1,00                              |     |
| Art der baulichen Nutzung                                    | WA<br>(allgemeines Wohngebiet) | W<br>(Wohnbaufläche)              | x | 1,00                              |     |
| Vollgeschosse  | I-II                           | II                                | x | 1,00                              |     |
| Anbauart   |                                | Reihenendhaus<br>Doppelhaushälfte | x | 0,90                              | E02 |
| Bauweise   | offen                          | offen                             | x | 1,00                              |     |
| Tiefe  | 30                             | 37,50                             | x | 0,91                              | E03 |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert           |                                |                                   | = | 106,47 €/m <sup>2</sup>           |     |
| Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben                  |                                |                                   | = | 0,00 €/m <sup>2</sup>             |     |
| abgabenfreier relativer Bodenwert                            |                                |                                   | = | 106,47 €/m <sup>2</sup>           |     |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                          |                                |                                   |   |                                   |     |
| abgabenfreier relativer Bodenwert                            |                                |                                   | = | 106,47 €/m <sup>2</sup>           |     |
| Fläche   |                                |                                   |   | 370 m <sup>2</sup>                |     |
| abgabenfreier Bodenwert                                      |                                |                                   | = | 39.393,90,00 €<br>rd. 39.000,00 € |     |

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 insgesamt rd. 39.000,00 €.

#### ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

|     |  |
|-----|--|
| E01 | Es erfolgt keine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag, da nach telefonischer Rücksprache mit dem GAA, Kreis Steinfurt am Markt keine Veränderungen seit Festlegung der Bodenrichtwerte feststellbar sind.   |
| E02 | 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:<br>beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % - 95 %<br>beim Mittelhaus 80 % - 95 %<br>Es erfolgt eine Anpassung von rd. 10%, da die Grenzbebauung (nördliche Grundstücksgrenze) als auch der geringe Abstand zum Wohnhaus Neutor 21 die Belichtung der Wohnräume einschränkt.               |
| E03 | Die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks überschreitet die für diese Zone angegebene Tiefe von 30 m mit rd. 7,50 m.<br>Diese Fläche wird demnach als Hinterland/Gartenland berechnet und mit 50% in Ansatz gebracht.<br>= 305 m <sup>2</sup> x 130 €/m <sup>2</sup> x 0,9 (DH/RH)<br>zzgl. 65 m <sup>2</sup> [Gartenland] x 117 €/m <sup>2</sup> x 50 %<br>= insgesamt 39.487,50 € / 370 m <sup>2</sup> = 106,72 €/m <sup>2</sup><br>106,72 €/m <sup>2</sup> / 117,00 €/m <sup>2</sup> = 0,91<br>Es erfolgt eine Anpassung des gesamten Bodenrichtwertes um rd. 9 %. |

## 4.2 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### 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

| Gebäudebezeichnung  | lfid. Nr. | Mieteinheit<br>Nutzung/Lage | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stk.) | Modellmieten<br>siehe GMB, Kreis Steinfurt 2024 |                  |                 |
|---------------------|-----------|-----------------------------|----------------|------------------|---|------------------|-----------------|
|                     |           |                             |                |                  | (€/m²) bzw.<br>(€/Stk.)                         | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohn-/Geschäftshaus | 1         | Büro EG vorne               | 40,26          |                  | 7,80  | 314,03           | 3.768,36        |
|                     | 2         | Whg. EG hinten              | 54,88          |                  | 7,80  | 428,06           | 5.136,72        |
|                     | 3         | Whg. Maisonette             | 131,42         |                  | 6,18  | 812,18           | 9.746,16        |
| Garage              | 4         | Garage                      |                | 1,00             | 30,00   | 30,00            | 360,00          |
| Überdachung         | 5         | Abstellfläche               |                | 1,00             | 10,00   | 10,00            | 120,00          |
| Summe               |           |                             | 226,56         | 1,00             |   | 1.594,27         | 19.131,24       |

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

|  |                         |
|--|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)  | 19.131,24 €             |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)<br>(rd. 24,20 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                | - 4.602,00 €            |
| jährlicher Reinertrag  | = 14.529,24 €           |
| Reinertragsanteil des Bodens<br>3,50 % von 39.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                | - 1.365,00 €            |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen  | = 13.164,24 €           |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer | × 14,212                |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen  | = 187.090,18 €          |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)  | + 39.000,00 €           |
| vorläufiger Ertragswert  | = 226.090,18 €          |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge   | - 0,00 €                |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert   | = 226.090,18 €          |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  | - 28.300,00 €           |
| Ertragswert  | = 197.790,18 €          |
|  | <u>rd. 198.000,00 €</u> |



## ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGSWERTBERECHNUNG

### Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der Bauakte entnommen und in Teilen angepasst, siehe Seite 21. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die 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 (Modellmieten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, Seite 106) entnommen. Sie stellen nicht die Marktmiete zum Wertermittlungstichtag dar.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf Grundlage der ImmoWertV, Anlage 3 „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ sowohl für Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzung abgeleitet. Demnach betragen die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis = rd. 24,20 % des Rohertrags = rd. 4.602,00 €.

| BWK-Anteil - <i>Wohnnutzung</i><br>bezogen auf den Stichtag 01.01.2021   | Kostenanteil<br>insgesamt (€) |
|--|-------------------------------|
| Verwaltungskosten<br>2 Wohnungen, jährlich 298,00 € x 2<br>Garage pauschal (39,00 €) x 1   | 596,00<br>39,00               |
| Instandhaltungskosten<br>zwei Wohnungen:<br>11,70 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 186,30 m <sup>2</sup> Wfl.<br>Garagen = jährlich 88,00 € x 1 | 2.179,71<br>88,00             |
| Summe (V und I)  | 2.902,71                      |
| 2.902,71 € (V und I) x 1,19009901<br>(Indexierung auf Sept. 2024)  | 3.454,51                      |
| Mietausfallwagnis (2 % von 15.362,88 €)<br>(Whg. EG hinten & Maisonette sowie Garage<br>und Überdachung/Abstellfläche)                 | 307,26                        |
| Summe  | 3 761,77<br>rd. 3.760,00      |



| BWK-Anteil – <i>gewerbliche Nutzung</i><br>bezogen auf den Stichtag 01.01.2021 | Kostenanteil<br>insgesamt (€) |
|--|-------------------------------|
| Verwaltungskosten<br>3 % der marktüblichen erzielbaren Rohertrags              | 113,05                        |
| Instandhaltungskosten<br>11,70 € (100 %) jährlich/m <sup>2</sup> Nfl. x 40,26  | 471,04                        |
| Summe (V und I)  | 584,09                        |
| 584,09 € (V und I) x 1,19009901<br>(Indexierung auf Sept. 2024)                | 691,08                        |
| Mietausfallwagnis (4 % von 3.768,36 €)   | 150,73                        |
| Summe  | 841,81<br>rd. 842,00          |
| Gesamtsumme (3.760,00 € + 842,00 €)  | 4.602,00 rd.                  |

Liegenschaftszins

Im Grundstücksmarktbericht Kreis Steinfurt (2024) werden Liegenschaftszinssätze für die Gebäudeart „Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % des Rohertrags)“ ausgeführt. Demnach wäre ein Liegenschaftszins von 3,2 % mit einer Standardabweichung von 1,7 in Ansatz zu bringen. Da der Gesamtzustand der Immobilie eine überdurchschnittliche Abnutzung aufweist und damit deutlich höhere Investitionen während der verbleibenden Restnutzungsdauer von 20 Jahren einhergehen, wird der Liegenschaftszins von 3,2 % 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



Differenzierte Ermittlung der RND

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.

Das (gemäß Bauakte) ca. 1960 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 1,75 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | max. Pkt. | tatsächliche Punkte     |                        |
|---|-----------|-------------------------|------------------------|
|   |           | durchgeführte Maßnahmen | unterstellte Maßnahmen |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4         | 0,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2         | 0,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2         | 0,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2         | 1,0                     | 0,0                    |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4         | 0,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung von Bädern   | 2         | 0,5                     | 0,0                    |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2         | 0,25                    | 0,0                    |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2         | 0,0                     | 0,0                    |
| Summe   |           | 1,75                    | 0,0                    |

Ausgehend von den 1,75 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren und aufgrund von 1,75 Modernisierungspunkten ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1964.

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<br>Bauschäden, Baumängel, wirtsch. Wertminderungen  | Wert-<br>beeinflussung insg. <sup>2</sup><br>rd. |
| Dach "Ortgang" - Bleche aufsetzen<br>Pflanzenranken entfernen<br>straßenseitig im EG Einbau Fenster<br>(2 x 1,50 x 1,75 = 3000) und Eingangstür (2.500)<br>einzelne Fenster austauschen |  |
| Zwischensumme   | - rd. 15.000,00 €                                |
| boG's<br>Rechte und Belastungen   |  |
| Wegerecht für den Nachbarn Neutor 21<br>siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“  | -2.800,00 €                                      |
| Werteinfluss durch die Vereinigungsbaulast<br>siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“  | -10.500,00 €                                     |
| Zwischensumme   | - rd. 13.300,00 €                                |
| Gesamtsumme   | - rd. 28.300,00 €                                |

<sup>2</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

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

| Gebäudebezeichnung   |   | Wohn- und Geschäfts-<br>haus | Garage          |
|--|---|------------------------------|-----------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 791,00 €/m² BGF              | 485,00 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis   |   |                              |                 |
| <input type="checkbox"/> Brutto-Grundfläche (BGF)                            | x | 317,00 m²                    | 20,00 m²        |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 20.500,00 €                  | 0,00 €          |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 271.247,00 €                 | 9.700,00 €      |
| Baupreisindex (BPI) 17.10.2024 (2010 = 100)                                  | x | 184,0/100                    | 184,0/100       |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 499.094,48 €                 | 17.848,00 €     |
| Regionalfaktor   | x | 1,000                        | 1,000           |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 499.094,48 €                 | 17.848,00 €     |
| Alterswertminderung  |   |                              |                 |
| <input type="checkbox"/> Modell  |   | linear                       | linear          |
| <input type="checkbox"/> Gesamtnutzungsdauer (GND)                           |   | 80 Jahre                     | 60 Jahre        |
| <input type="checkbox"/> Restnutzungsdauer (RND)                             |   | 20 Jahre                     | 8 Jahre         |
| <input type="checkbox"/> prozentual  |   | 75,00 %                      | 86,67 %         |
| <input type="checkbox"/> Faktor  | x | 0,25                         | 0,1333          |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten    | = | 124.773,62 €                 | 2.379,14 €      |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)         | + | 4.000,00 €                   | 0,00 €          |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 128.773,62 €                 | 2.379,14 €      |

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |   | 131.152,76 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 9.180,69 €     |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | = | 140.333,45 €   |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | + | 39.000,00 €    |
| vorläufiger Sachwert <sup>3</sup>                                     | = | 179.333,45 €   |
| Sachwertfaktor  | x | siehe Fußzeile |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | - |                |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | = |                |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | - |                |
| Sachwert  | = | -28.300,00 €   |

<sup>3</sup> Da für diesen Objekttyp weder vom GAA Kreis Steinfurt noch bundesweit ein Sachwertfaktor abgeleitet worden ist, ist eine Verkehrswertermittlung mittels des Sachwertverfahrens nicht möglich, siehe Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ Seite 25.



## ERLÄUTERUNG ZUR SACHWERTBERECHNUNG

### BERECHNUNGSBASIS

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

### 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 %        | 0,4            | 0,4    |        | 0,2   |       |
| Dach                            | 15,0 %        |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %        |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %        |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Deckenkonstruktion              | 11,0 %        |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %         |                | 0,7    | 0,3    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %         |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %         |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %         |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %       | 9,2 %          | 51,7 % | 34,5 % | 4,6 % | 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)  |
| Standardstufe 4        | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)   |
| Dach                   |   |
| Standardstufe 2        | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)  |
| Fenster und Außentüren |   |
| Standardstufe 2        | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)   |
| Standardstufe 3        | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)  |
| Innenwände und -türen  |   |
| Standardstufe 2        | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen  |
| Standardstufe 3        | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen  |



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 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                               |
| Sonstige technische Ausstattung |   |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen   |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                | tabellierte NHK 2010   | relativer Geb.-Standard-Anteil | relativer NHK 2010-Anteil |
|--|------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|  | [€/m <sup>2</sup> BGF] | [%]                            | [€/m <sup>2</sup> BGF]    |
| 1  | 630,00                 | 9,2                            | 57,96                     |
| 2  | 705,00                 | 51,7                           | 364,49                    |
| 3  | 860,00                 | 34,5                           | 296,70                    |
| 4  | 1.085,00               | 4,6                            | 49,91                     |
| 5  | 1.375,00               | 0,0                            | 0,00                      |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 769,05 |                        |                                |                           |
| gewogener Standard = 2,4                     |                        |                                |                           |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. 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   |     | 769,06 €/m <sup>2</sup> BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21 |     |                             |
| Einspänner  |     | 1,050                       |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter                                |     |                             |
| Reihenendhäuser   |     | 0,980                       |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude  | =   | 791,36 €/m <sup>2</sup> BGF |
|   | rd. | 791,00 €/m <sup>2</sup> BGF |





|  |             |
|--|-------------|
| Vordach Eingang<br>(1,5 m² Betondecke zzgl. Abklebung und Rinne) | 2.000,00 €  |
| Summe  | 20.500,00 € |

|   |            |
|---|------------|
| Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus            |            |
| Bezeichnung                                 | Zeitwert   |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)      |            |
| Überdachung Eingang Whg. EG (Abstellfläche) | 2.000,00 € |
| Überdachung Terrasse                        | 1.500,00 € |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) |            |
| Markise „Straßenfassade“                    | 500,00 €   |
| Summe                                       | 4.000,00 € |

### 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.

### BAUNEKENKOSTEN

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

### AUSSENANLAGEN

Gem. der Angabe im GMB 2024 werden Außenanlagen inkl. der Hausanschlüsse pauschal mit 7% des Gebäudewerts in Ansatz gebracht.

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Außenanlagen  | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
| prozentuale Schätzung:<br>7,00 % vorläufiger Gebäudesachwert insg. (131.152,76 €) | 9.180,69 €                       |

### 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

#### 4.4 VERKEHRSWERT

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 198.000,00 € ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Metelen, Blatt 2212 -Bestandsverzeichnis-  
lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 231 (Größe 370 m²)

Der Verkehrswert für das mit einem  
Wohn- & Geschäftshaus nebst Garage  
bebaute Grundstück in 48629 Metelen, Neutor 19

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 mit rd.

198.000,00 €

(in Worten: einhundertachtundneunzigtausend Euro)  
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge 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.

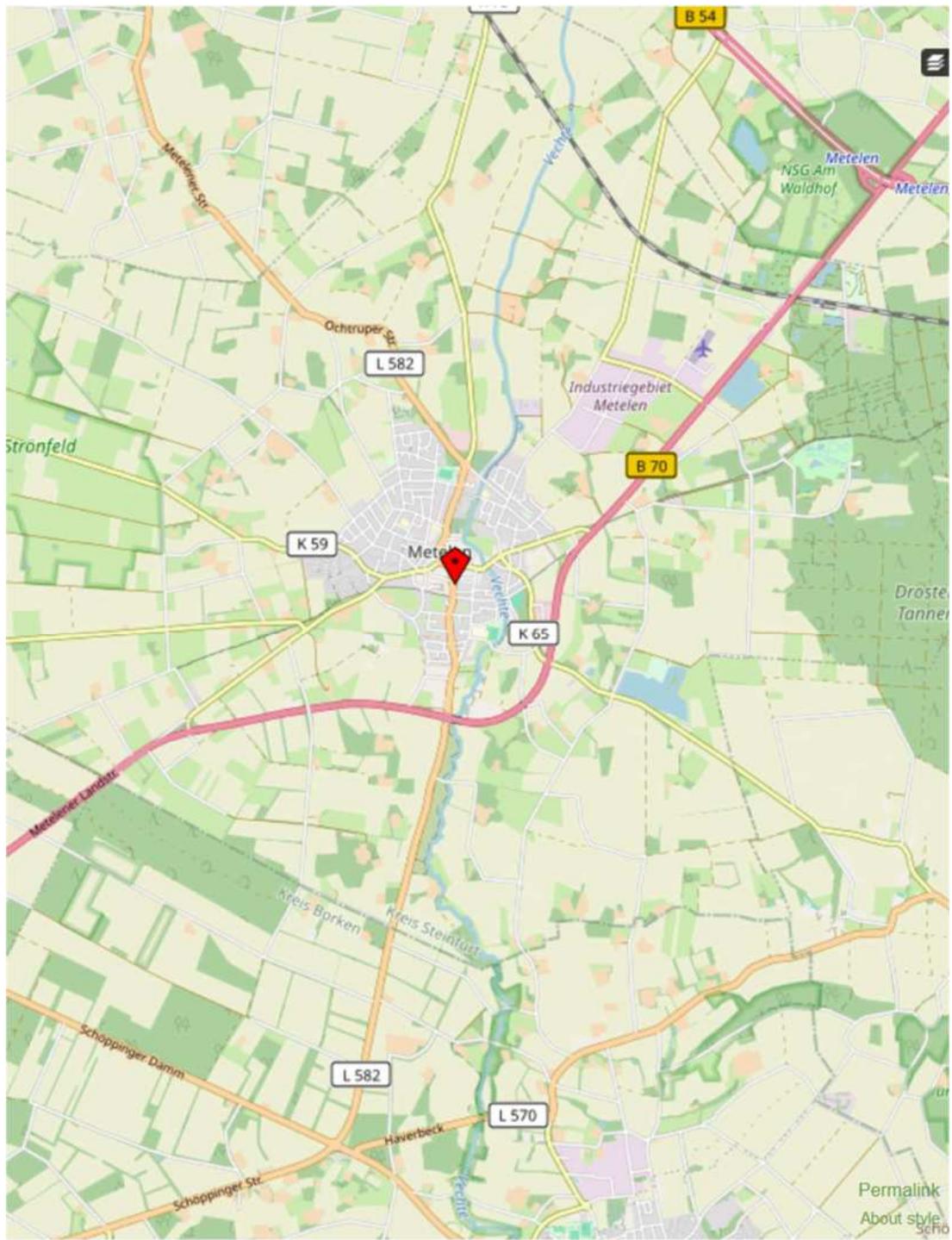
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

- B Übersichtsplan
- C Auszug aus der Katasterkarte
- D Fotoübersichtsplan
- E Fotos – Außenaufnahmen
- F Grundriss und Schnitt
- G Auszug UR 21/996, Notar Jürgen Bäumer, Rosendahl
- H Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Metelen



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



Anlagen

D | Fotoübersichtsplan



Anlagen

E | Fotos – Außenaufnahmen



E1 | Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses



E2 | Ansicht der straßenseitigen Fassade und südlichen Giebelfassade des Wohn- und Geschäftshauses

Anlagen

E | Fotos – Außenaufnahmen



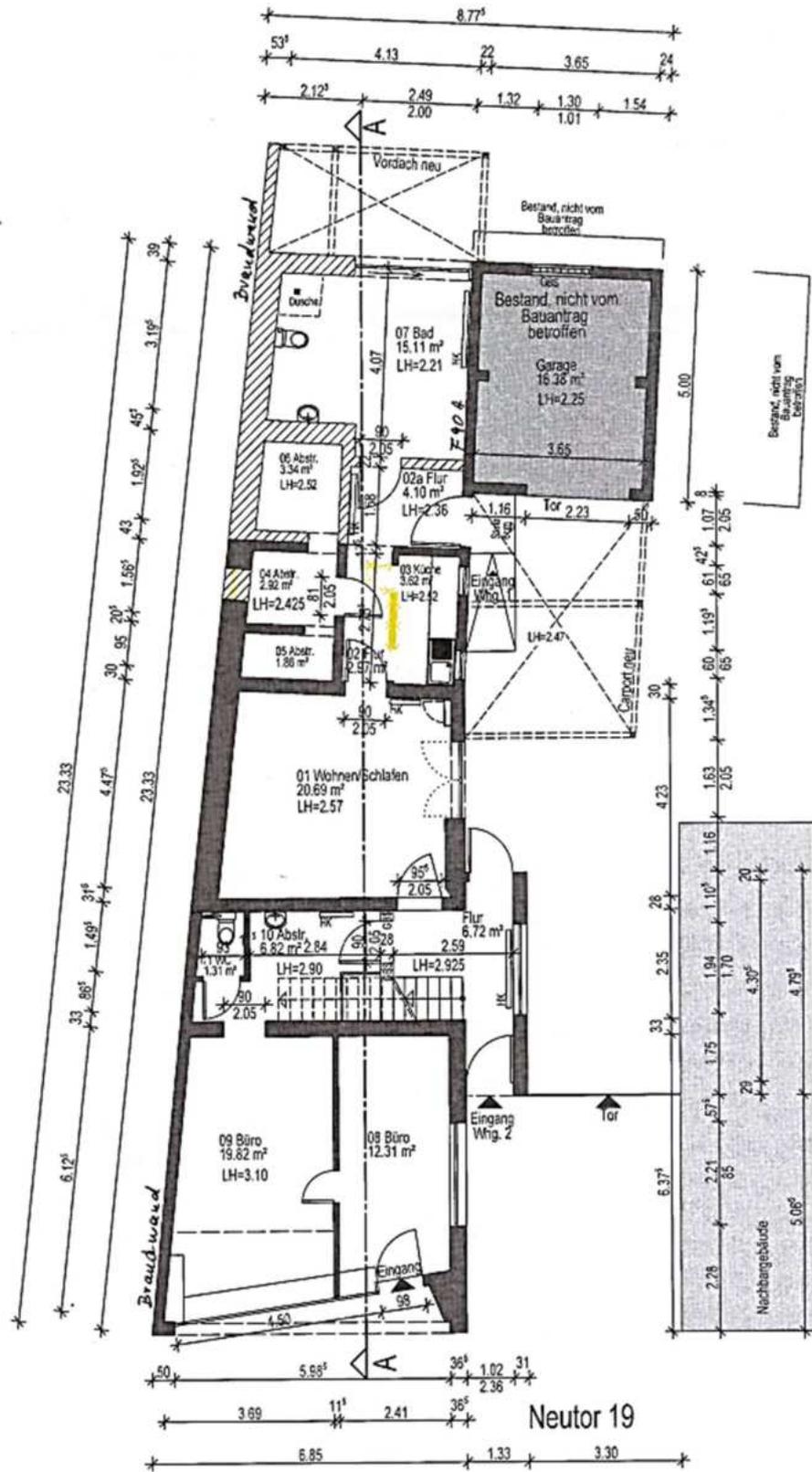
E3 | Luftbild<sup>5</sup> mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



E4 | Blick entlang der Landesstraße „Neutor“ mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

<sup>5</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 | Grundrisse und Schnitt  
 Erdgeschoss (maßstabsfrei)

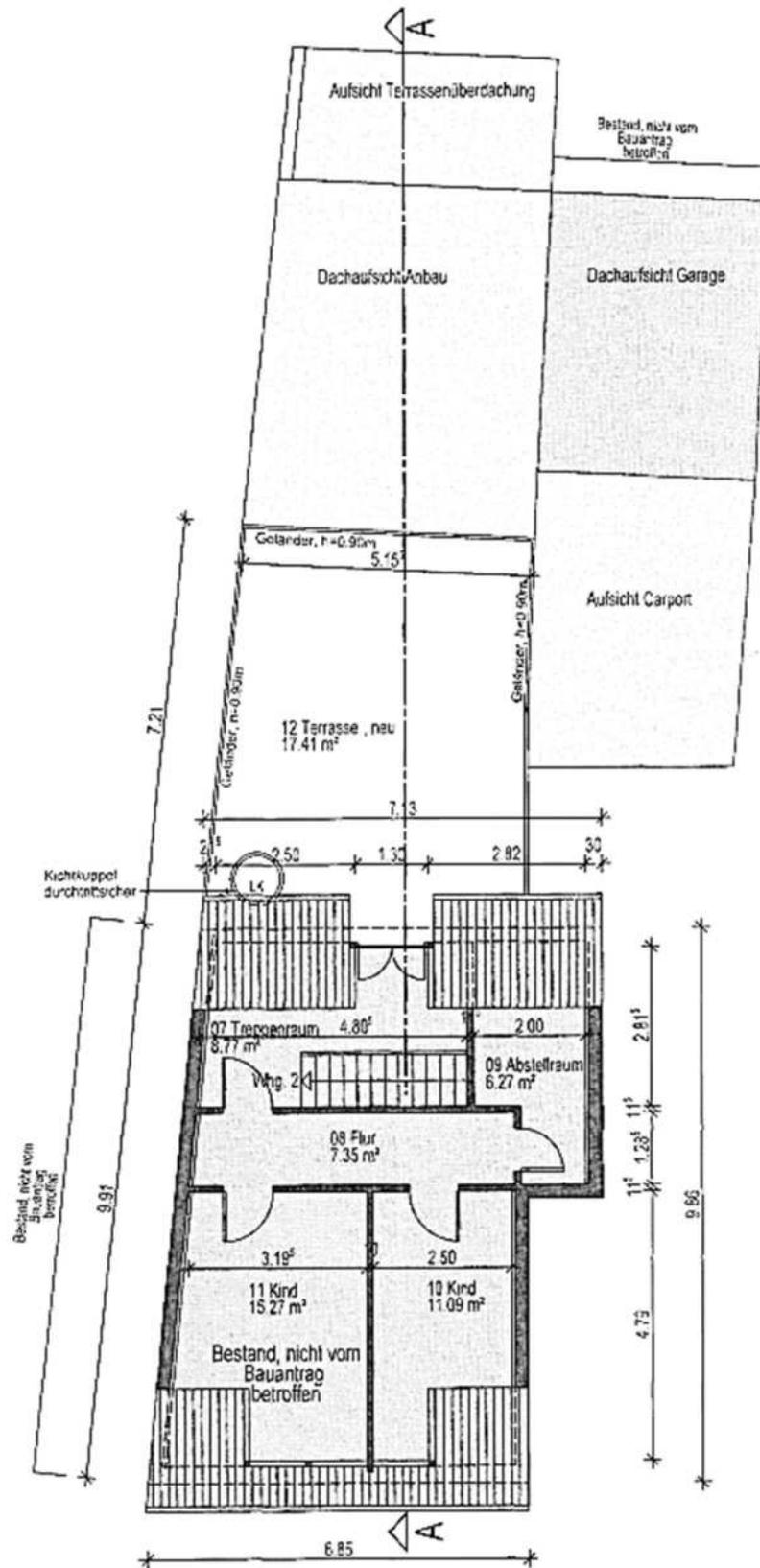






Anlagen H | Grundrisse und Schnitt

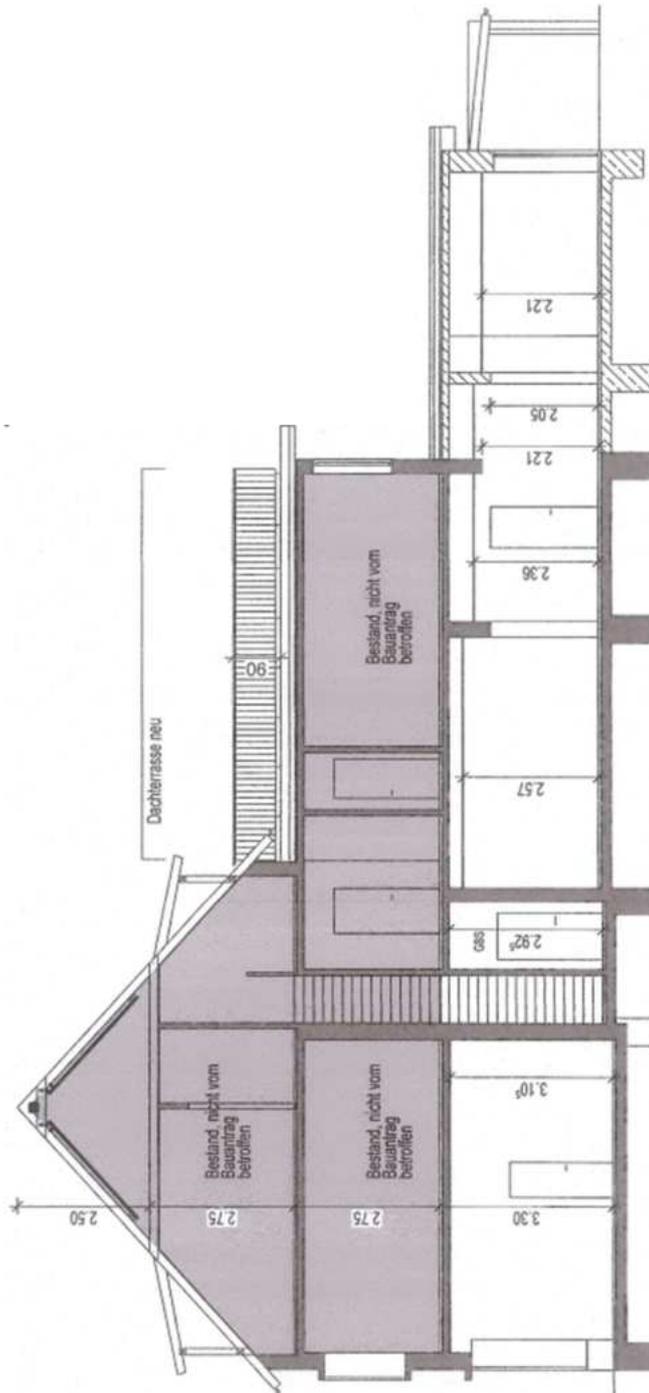
Dachgeschoss (maßstabsfrei)



Anlagen

H | Grundrisse und Schnitt

Schnitt (maßstabsfrei)



**Wegerecht**

Das Nachbarhaus Neutorstraße 21, Metelen, hat nach Teilung des Grundstückes keinen eigenen Zugang.

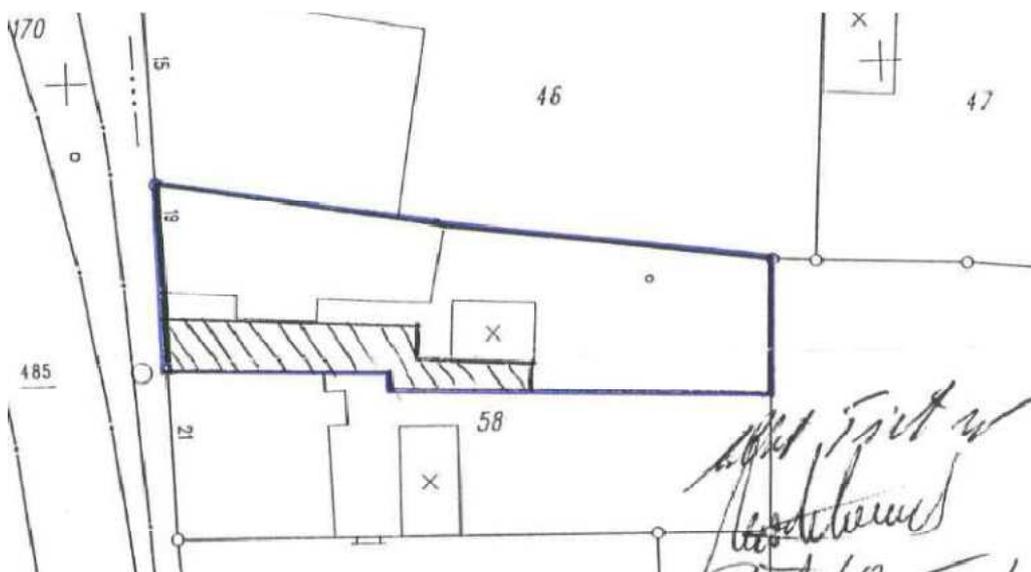
Die Käufer räumen daher dem jeweiligen Eigentümer des durch Teilung noch zu bildenden Hausgrundstückes Neutorstraße 21, Metelen, derzeit eingetragen im Grundbuch von Metelen Flur 368, Gemarkung Metelen Flur 60 Nr. 58 das Recht ein, ihr Grundstück vom Bürgersteig bis zum Beginn des Carports und südlich versetzt bis zum Ende der Garage, gelegen an der südlichen Grundstücksgrenze zu überqueren, um zu dem Grundstück Neutorstraße 21 zu gelangen. Das Wegerecht ist im übrigen aus dem beigegeführten Lageplan ersichtlich. Die Fläche, die von dem jeweiligen Eigentümer des Hausgrundstückes Neutorstraße 21 genutzt werden darf, ist dort schraffiert dargestellt.

Der weitere Inhalt des Wegerechts wird wie folgt vereinbart:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Neutorstraße 21 hat das Recht, das Wegerecht zum Begehen und zum Befahren zu benutzen, inkl. Be- u. Entladetätigkeiten. Das Abstellen von zweispurigen Kraftfahrzeugen auf dem Wegerecht oder sonstigen Fahrzeugen, die behindern, ist unzulässig.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Neutorstraße 19 ist verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Neutorstraße 21 die vereinbarte Benutzung des Wegerechts zu ermöglichen. Er ist berechtigt, auf dem Wegerecht auch Fahrzeuge abzustellen, und zwar vor der Garage insgesamt zwei, wobei in der Zeit zwischen 9.00 Uhr und 20.00 Uhr die Verpflichtung besteht, das Wegerecht bei Bedarf von parkenden Fahrzeugen auf Anforderung zur vertragsgemäßen Nutzung freizumachen.

Die Erschienenen zu 2. bewilligen und beantragen die Eintragung des vorstehenden Wegerechts in Abt. II des noch zu bildenden Grundbuches mit dem Herrschervermerk auf dem Grundstück Neutorstr. 21.

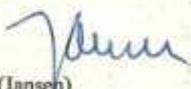
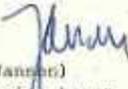


Anlagen

H | Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Metelen

|                          |         |                                    |                              |
|--------------------------|---------|------------------------------------|------------------------------|
| Baulastenverzeichnis von | Metelen | Baulastenblatt Nr.:                | 287 Seite: 1                 |
| Grundstück               |         | Nr.                                |                              |
| Gemarkung:               | Metelen | Flur: 60                           | Flurstück: <del>58</del> 231 |
| Gemeinde:                | Metelen | Straße, Hausnummer: Neutor 19 / 21 |                              |

| lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung  | Bemerkung  |
|----------|--|--|
| 1        | <p>"Das Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 58, soll geteilt werden. Die im beiliegenden Lageplan mit "1" und "2" bezeichneten neu entstehenden Grundstücke bilden nach erfolgter Teilung bauordnungsrechtlich ein Baugrundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NW. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Baulastenerklärung."</p> <p>Eingetragen am 23.05.96</p> <p><br/>(Jansen)<br/>Kreisamtmann</p> | <p>"Änderung der Grundstücksbezeichnung infolge Teilung; siehe lfd. Nr. 2"</p> |
| 2        | <p>"Das Grundstück Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 58, wurde fortgeschrieben nach Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstücke 231 und 232. Das von der unter lfd. Nr. 1 aufgeführten Baulast betroffene Grundstück hat die Bezeichnung Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 231, erhalten."</p> <p>Eingetragen am 26.09.96</p> <p><br/>(Jansen)<br/>Kreisamtmann</p>  |  |



Anlagen

H | Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Metelen

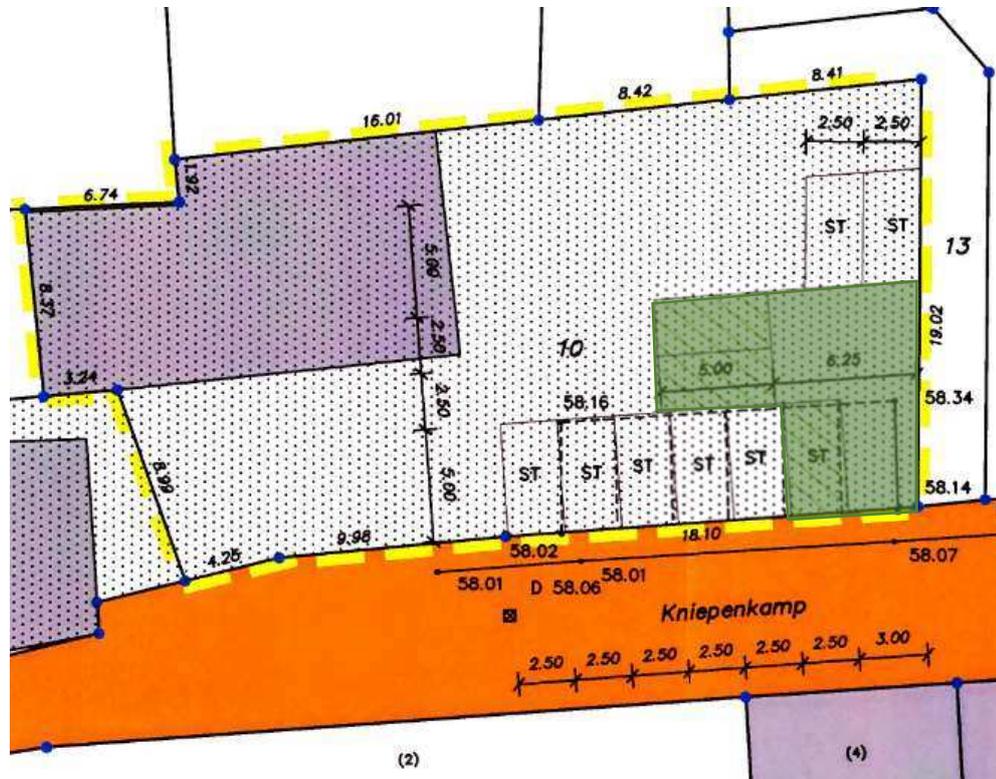
|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Baulastenverzeichnis von Metelen</b> |   | <b>Baulastenblatt-Nr. 115</b>   |
| <b>Grundstück</b>                       |   | <b>Seite 3</b>  |
| <b>Gemarkung</b>                        | Metelen   | <b>Flurstück 10</b>   |
|   | <b>Flur 60</b>  |   |
| <b>Lfd.-Nr.</b>                         | <b>Inhalt der Baulast</b>   | <b>Bemerkungen</b>  |
| <b>1</b>                                | <b>2</b>  | <b>3</b>  |
| 3.                                      | <p>Die im beigefügten 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>Demter</i><br/>Demter</p> | <p>Az. des Baulastenvorganges: 63-400-4584.2017<br/>Zugunsten des Bauvorhabens: Az.: 63-400-01709-2017-01<br/>Err. eines 1-geschossigen Anbaus sowie eines Vordaches und eines Carports und Err. einer Dachterrasse im DG. NA von Laden und Bäckerei in ein Appartement als Erw. einer Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige, sowie Gemeinschaftsraum und ein Büro<br/>Eintragung einer Baulast (Stellplatz) Metelen, Neutor 19<br/>Gemarkung: Metelen<br/>Flur: 60<br/>Flurstücke: 231</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Baulastenverzeichnis von Metelen</b> |  | <b>Baulastenblatt-Nr. 115</b>   |
| <b>Grundstück</b>                       |  | <b>Seite 5</b>  |
| <b>Gemarkung</b>                        | Metelen  | <b>Flurstück 10</b>   |
|   | <b>Flur 60</b>   |   |
| <b>Lfd.-Nr.</b>                         | <b>Inhalt der Baulast</b>  | <b>Bemerkungen</b>  |
| <b>1</b>                                | <b>2</b>   | <b>3</b>  |
| 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><br/>Demter</p> | <p>Az. des Baulastenvorganges: 63-400-4586.2017<br/>Zugunsten des Bauvorhabens: Az.: 63-400-01709-2017-01<br/>Err. eines 1-geschossigen Anbaus sowie eines Vordaches und eines Carports und Err. einer Dachterrasse im DG. NA von Laden und Bäckerei in ein Appartement als Erw. einer Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige, sowie Gemeinschaftsraum und ein Büro<br/>Eintragung einer Baulast (Erschließung) Metelen, Neutor 19<br/>Gemarkung: Metelen<br/>Flur: 60<br/>Flurstücke: 231</p> |

Anlagen

H | Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Metelen

Lageplan zur Baulast, Blatt Nr. 115, siehe Seite 53





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)