

GUTACHTEN

W-25-100-AGST-02

vom 21.04.2026

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

48607 Ochtrup, Lindenstr. 19



Gutachter/in: Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Robin Middelhoff-Ehm

Auftraggeber: Amtsgericht Steinfurt

Gerichtstr. 2

48565 Steinfurt

Aktenzeichen: 9 K 16/25

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 3 260.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 13.01.2026

Beschreibung: Teil unterkellertes, eingeschossiges **Einfamilienhaus (EFH)** mit ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 193 m² Wohnfläche mit einer Garage auf einem 769 m² großen Grundstück.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.	LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	7
3.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	11
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	13
5.	BAUBESCHREIBUNG	15
6.	ERGEBNISÜBERSICHT	26
7.	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMMOWERTV)	26
8.	BODENWERTERMITTLUNG	27
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES	30
10.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	37
11.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 IMMOWERTV)	39
12.	VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT	41

ANHÄNGE

- Anhang 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen / Wohnflächenberechnung
- Anhang 2 Fotodokumentation
- Anhang 3 Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur- und Rechtsquellen

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Vorbemerkung

Umfang der Gutachtenerstattung

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

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

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

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

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

Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

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

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1.2. Objekt | Einfamilienhaus (EFH) mit einer Garage
Lindenstr. 19
48607 Ochtrup |
| 1.3. Auftraggeber | Amtsgericht Steinfurt
Gerichtstr. 2
48565 Steinfurt |
| 1.4. Zweck des Gutachtens | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt (Geschäftsnummer 9 K 16/25) vom 08.12.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden. |

1.5. Ortstermin

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Dienstag, den 13.01.2026 in der Zeit von 15:00 Uhr bis ca. 16:45 Uhr.

Zu diesem Termin war der Sachverständige sowie einer der Miteigentümer anwesend.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung konnte das Gebäude von außen und von innen besichtigt werden.

1.6. Wertermittlungstichtag 13.01.2026

1.7. Qualitätsstichtag 13.01.2026

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

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

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 23.07.2025:

- Amtsgericht Steinfurt
- Grundbuch von: Ochtrup
- Grundbuch Blatt Nr.: 138

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
3	Ochtrup	66	856	Gebäude- und Freifläche, Lindenstr. 19	769
Summe – lfd. Nr. 3					769

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

Abteilung I Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 3 vorhanden:

Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerung ist angeordnet

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

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

Hinweis Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen und – z.B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt (rd. 452.000 Einwohner, Stand: 31.12.2024)
Stadt	Ochtrup (rd. 20.400 Einwohner, 31.12.2024)
Ortsteil	Ochtrup

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 54 befindet sich ca. 1,2 km entfernt. Die nächste Autobahn A 31 befindet sich ca. 5,7 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 4 Gehminuten entfernt. Der nächste Bahnhof liegt ca. 500 m entfernt.

2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des täglichen Bedarfs	In der näheren Umgebung liegen mehrere Supermärkte, Bäckereien, eine Drogerie und weitere Geschäfte der täglichen Versorgung. Ochtrup selbst verfügt über alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Ochtrup selbst verfügt über alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, unter anderem ein Outlet Shopping-center (FOC), in dem es eine Vielzahl von Modegeschäften, Restaurants und Elektrofachgeschäften gibt.
Medizinische Versorgung	Es befinden sich eine ausreichende Anzahl an Ärzten und Apotheken im Ort. Ochtrup verfügt über ein Krankenhaus.

Kindergarten/Schulen	Ochtrup verfügt über eine ausreichende Anzahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Hochschulen befinden sich in Enschede (NL) oder Münster.
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze sind in Ochtrup sowie im Kreis Steinfurt zu finden. Große Arbeitgeber in Ochtrup sind unter anderem Albaad Deutschland GmbH, das Designer Outlet Ochtrup, GGM Gastro International GmbH, Gebr. Ros, Bianca Moden GmbH & Co. KG, Hewing GmbH und Wischemann GmbH.
Kultur/Freizeit	Ochtrup verfügt über ein regional geprägtes Kultur-, Sport- und Freizeitangebot. Dieses umfasst insbesondere kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten wie das Töpfereimuseum und Haus Welbergen. Im sportlichen Bereich bestehen unter anderem Angebote durch das Bergfreibad und die städtischen Sporthallen. Zu den wesentlichen Freizeitangeboten zählen daneben der Stadtpark sowie das Designer Outlet Ochtrup. Weitere Ausflugsziele im Stadtgebiet sind insbesondere die Bergwindmühle und die Villa Winkel.

2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte	Rd. 8.000 (Quelle: Kommunalprofil Ochtrup 2024)
Bevölkerungswachstum bis zum 31.12.2035	rd. 20.900 (ca. 2,5 %) (Quelle: Kommunalprofil Ochtrup 2024)
Durchschnittsalter	Rd. 43 Jahre (Quelle: Kommunalprofil Ochtrup 2024)
Verfügbares Einkommen je Einwohner/-in	rd. 24.500 € (Quelle: Kommunalprofil Ochtrup 2024)
Pendlersaldo	Rd. -10,6 % (Quelle: Kommunalprofil Ochtrup 2024)

Arbeitslosenquote bezogen auf die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten

6,3 % (Quelle: Sozialbericht Ochtrup 2026)

2.5. Marktverhältnisse

Nach Auswertung des Grundstücksmarktberichts 2026 für den Kreis Steinfurt wurden im Berichtsjahr 2025 insgesamt 1.149 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt betrug 353,9 Mio. €. Insgesamt wurden im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses 3.885 Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 1,072 Mrd. € registriert. Für den zusammengefassten Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser weist der Bericht 1.049 geeignete Kaufverträge aus; der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 353.148 € und der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche bei 2.425 €. Damit zeigt sich für Einfamilienhäuser insgesamt ein weiterhin tragfähiger und nachfragegestützter Markt.

Für Ochtrup wurden im Jahr 2025 insgesamt 58 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, 75 Kaufverträge über bebaute Grundstücke, 30 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum sowie 4 Verträge im Bereich Erbbaurecht und Erbbaugrundstücke registriert. Dies spricht auch auf örtlicher Ebene für ein vorhandenes Marktgeschehen. Die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Ochtrup lagen zum Stichtag 01.01.2026 bei 120 €/m² in mäßiger Lage, 180 €/m² in mittlerer Lage und 240 €/m² in guter Lage.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Ochtrup nennt der Grundstücksmarktbericht 2026 für Objekte in mittlerer Wohnlage unter anderem durchschnittliche Kaufpreise von 262.000 € bei Baujahren 1950 bis 1974 sowie 369.000 € bei Baujahren 1975 bis 1994. Den Auswertungen liegen dabei Objekte mit Grundstücksflächen von 350 m² bis 800 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittlerer Wohnlage zugrunde.

Vor diesem Markthintergrund ist für das Bewertungsobjekt Lindenstr. 19 in Ochtrup von einer grundsätzlich vorhandenen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern auszugehen. Insgesamt ist der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Steinfurt als stabil bis gut nachgefragt einzuordnen. Bezogen auf die Lage in Ochtrup ist die Nachfrage als mittel einzuschätzen.

2.6. Lagebeurteilung

Makrolage

Die Stadt Ochtrup liegt im Kreis Steinfurt im westlichen Münsterland. Positiv wirken die Einbindung in den Wirtschaftsraum des Kreises Steinfurt mit seiner überwiegend mittelständisch geprägten Struktur sowie die gute verkehrliche Anbindung über die B54 und die Nähe zur A31. Ergänzend besteht über den Bahnhof Ochtrup eine regionale Schienenanbindung in Richtung Münster und Enschede. Die Nähe zur niederländischen Grenze wirkt sich zusätzlich günstig auf die überregionale Ausrichtung des Standortes aus. Die infrastrukturelle Ausstattung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie sonstigen Versorgungsfunktionen ist für eine Stadt dieser Größenordnung ausreichend vorhanden. Hervorzuheben ist das Designer Outlet (FOC), das ein vielseitiges Angebot an Modegeschäften bietet. Ebenfalls positiv ist die demografische Entwicklung bis 2035, die mit einem leichten Zuwachs von 2,5 % eine stabile Bevölkerungsentwicklung sichert. Insgesamt ist die Makrolage als mittel bis gut zu beurteilen.

Mikrolage

Die Lindenstraße liegt in einem bebauten innerörtlichen Bereich von Ochtrup. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Positiv wirkt die grundsätzliche Nähe zum Bahnhof Ochtrup und die Nähe zu Geschäften der täglichen Versorgung wie Supermärkte und Drogerien. Negativ ist die Nähe zum südlichen Gewerbegebiet und dem HS Schröder Kraftfutterwerk. Dazu befindet sich die Bahnlinie in der Nähe. Immissionsbeeinträchtigungen konnten nicht festgestellt werden. Insgesamt ist die Mikrolage für ein Einfamilienhaus innerhalb Ochtrups als mittlere Wohnlage zu bewerten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Nach eingehender Recherche über die interaktive Bauplanübersicht auf der Internetseite der Stadt Ochtrup befindet sich das Bewertungsobjekt in einem zusammenhängend bebauten Ortsbereich, für den kein Bebauungsplan vorliegt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist eine Bebauung grundsätzlich möglich, wenn sich ein Bauvorhaben in Art, Umfang und Erscheinungsbild an der vorhandenen Nachbarbebauung orientiert. Maßgeblich sind insbesondere Nutzung, Gebäudegröße, Bauweise und Stellung auf dem Grundstück. Voraussetzung ist zudem eine gesicherte Erschließung (z. B. Zufahrt sowie Ver- und Entsorgung).

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauakte und der vor Ort gemachten Beobachtungen, fügt sich das Grundstück in die nachbarschaftliche Bebauung ein.

Eine zusätzliche bauliche Ausnutzung erscheint nach überschlägiger Betrachtung der Grundstücksform und der umgebenden Bebauung nicht ohne Weiteres naheliegend. Eine verbindliche Beurteilung ist jedoch nur durch das zuständige Bauordnungsamt bzw. im Rahmen einer Bauvoranfrage möglich.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Ochtrup Abteilung Fachbereich I – Zentrale Verwaltung und Finanzen vom 07.01.2026 fallen derzeit keine Anschlusskosten (Kanal + Straße) an.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.9 des Gutachtens

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Ochtrup vom 07.01.2026 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Das Objekt wird eigengenutzt, es bestehen keine Mietverträge.

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

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ochtrup vom 17.02.2026 besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Landkreises Steinfurt vom 08.01.2026 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem angefragten Flurstück bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Steinfurt vom 14.04.2026 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

Baugenehmigung:

Im Dachgeschoss über dem Anbau an der Nordseite wurde ein nachträglich in Eigenleistung ausgeführter Ausbau festgestellt. Hierfür lag keine Baugenehmigung vor. Ebenso wurde im Erdgeschoss der in der Zeichnung als Stall bezeichnete Bereich zu Wohnraum umgebaut.

Aus sachverständiger Sicht sind diese Aus- und Umbauten grundsätzlich genehmigungsfähig, sodass sie in der Wertermittlung berücksichtigt werden. Die fehlenden Baugenehmigungen werden jedoch im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen Abschlag gewürdigt.

Nach der schriftlichen Auskunft vom 14.04.2026 des Kreises Steinfurt besteht ebenfalls keine Baugenehmigung für die Garage auf dem Bewertungsgrundstück, jedoch wird aus planungsrechtlicher Sicht die Garage als grundsätzlich genehmigungsfähig angesehen. Es heißt laut Auskunft: „Die planungsrechtliche Zulässigkeit (Genehmigungsfähigkeit) der Garage ist aktuell gemäß § 34 BauGB gegeben. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (Genehmigungsfähigkeit) der Garage ist nach einer überschläglichen Durchsicht gegeben. Für die rechtssichere Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit bedarf es jedoch eines entsprechenden Bauantrages.“

Für die fehlende Baugenehmigung wird ein Abschlag unter den besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

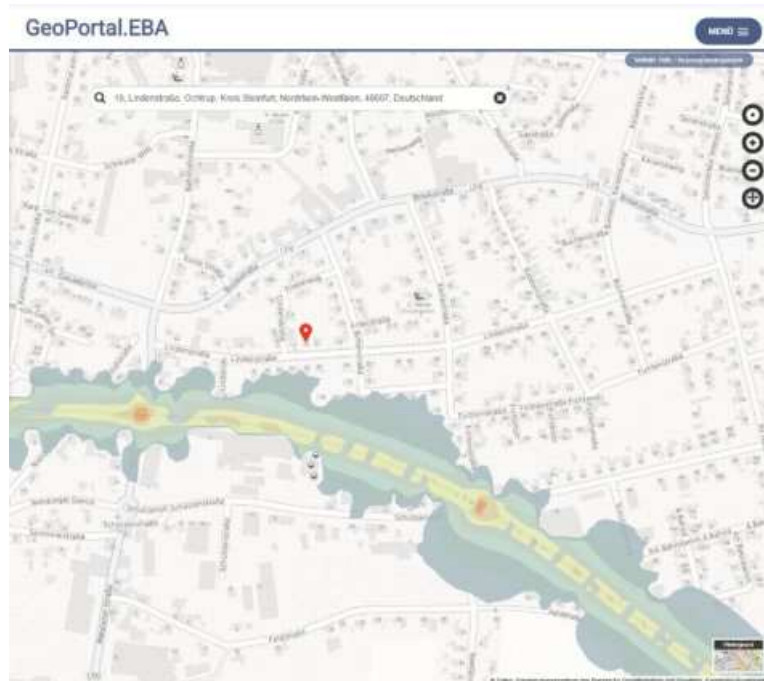
4.1. Erschließungszustand

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

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist eine rechteckige Grundstücksform auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen. Die Garage wurde, wie in Abschnitt 3.5 „Baugenehmigung“ beschrieben, grenznah errichtet. Eine entsprechende Baulast oder sonstige Dienstbarkeit konnte nicht festgestellt werden. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der grenznah errichteten Garage richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften der BauO NRW. Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Steinfurt ist die Garage grundsätzlich genehmigungsfähig. Ein wertrelevanter Abschlag wird in Kombination mit der fehlenden Baugenehmigung unter Ziffer 11 berücksichtigt.
Bodenbeschaffenheit	Ebenes Grundstück Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	In einer Luftlinie von ca. 100 m befinden sich die Bahnstrecke Münster – Gronau sowie das Kraftfutterwerk HS Schröder. Lärmeinwirkungen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Konkrete Lärmangaben enthält die Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen nicht.

Das GeoPortal.EBA des Eisenbahn-Bundesamtes zeigt einen ausreichenden Abstand des Bewertungsgrundstücks zur Bahnlinie an. Daher wird von keinem wertrelevanten Einfluss ausgegangen.



Quelle: geoportal.eisenbahn-bundesamt.de

4.3. Außenanlagen

Einfriedung

Das Grundstück ist mit einer Hecke umzäunt.

Bodenbefestigung

Die Zuwegung zum Haus und dem Einfahrtsbereich sind befestigt.

Anpflanzungen

Soweit nicht befestigt, ist der Gartenbereich eingegrünt, besondere Anpflanzungen konnten nicht erkannt werden.

Einstellplätze

1 Einstellplatz in der Garage sowie 1 Einstellplatz in der Einfahrt. Weitere Abstellmöglichkeiten sind in der Straße vorhanden.

Gartenhäuser

An der Westseite des Grundstücks, im Bereich des Hauseingangs steht ein Schuppen. Dieser wird im Rahmen der Wertermittlung gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Kreises Steinfurt im Sachwertverfahren mitberücksichtigt.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (EFH) bestehend aus einem Kellergeschoss (Teilkeller), Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss bebaut. An der Nordseite (Gartenbereich) befindet sich eine größere Terrasse mit Abdach und eine separate Garage.

Hinweis: Das Baujahr der modernisierten Bauteile beruht auf den Aussagen des Ortsbeteiligten. Laut Aussage des Ortsbeteiligten wurden die Modernisierungen in Eigenleistung erbracht.

5.2. Baubeschreibung

5.3. Einfamilienhaus

Objektart	Einfamilienhaus (EFH)
Baujahr	1937, Umbau 1967
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	KG: 1 Flur, 1 Heizungsraum, 3 Kellerräume, 1 Heizungstankraum EG: 2 Flure, 1 offene Küche, 1 Wohn- und Esszimmer, 1 Badezimmer, 1 WC DG: 1 Flur, 1 Badezimmer, 3 Schlafzimmer, 1 weiterer Raum

Wohnfläche	Rd. 193 m ² , siehe Anlage 1.4
------------	---

Konstruktion

Keller	Teilunterkellert
Fundament	Massiv, vermutlich Streifenfundamente
Außenwände	Einschaliges Mauerwerk, bauzeittypische Wandstärke nach Bauakte vermutlich ca. 25 cm.
Fassade	Putz mit Anstrich, Erker zur Straßenseite mit Verblender, Eingangsbereich und Sockelzone teilweise mit Verblendmauerwerk

Innenwände	Massiv, überwiegend Mauerwerk
Decken	Über dem Teilkeller augenscheinlich massive Decke Im Übrigen teilweise ältere Deckenkonstruktionen, vermutlich Holz- und/oder Massivdecken
Dach	Satteldach, Westseite mit einer Gaube
Dachdeckung	Betondachsteine
Treppen	EG zum OG: Im Antritt rechtsläufige Massivholztreppe mit Teppichbelag und einem Handlauf aus lackiertem Holz EG zum KG: Im Antritt gerade verlaufende Holztreppe mit einem Handlauf aus Metall

Ausstattung

Fußböden	Im Erdgeschoss überwiegend großformatige dunkle Fliesen, im Schlafzimmer Laminat Im Dachgeschoss überwiegend einfaches Laminat Im Sanitärbereich gefliest
Oberfläche Decke	Putz mit Anstrich Im Sanitärbereich lackierte Holzpaneele
Oberfläche Innenwand	Putz mit Anstrich Im Sanitärbereich deckenhoch gefliest
Türen	Hauseingangstür in weiß mit Glasausschnitt (2013), Innentüren aus dunklen furnierten Röhrenspantüren (2013), Gartentür aus weißem Kunststoff mit Glasausschnitt (2013)
Fenster	Im Erdgeschoss überwiegend Doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2013, im Dachgeschoss überwiegend doppeltverglaste Kunststofffenster aus den 1980er Jahren

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz, Elektrosicherungen wurden 2013 modernisiert
Sanitärinstallation	EG: 1 Gäste-WC mit WC, Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Mischbatterie, 1 Badezimmer mit Bodengleicher

	Dusche mit Mischbrause, Badewanne mit Mischbrause, WC, Unterputzspülkasten und Waschbecken mit Mischbatterie
	DG: Badezimmer im Rohbauzustand
Heizungsinstallation	Gasheizung mit Warmwasserspeicher (Bj. 2013) Heizkörper mit Plattenheizkörper, im Sanitärbereich Fußbodenheizung sowie Handtuchheizkörper und Plattenheizkörper
Werthaltige Bauteile	1 Gaube an der Westseite 1 Kelleraußentreppe

5.4. Garage

Objektart	Einzelgarage
Baujahr	Unbekannt, augenscheinlich 1960er Jahre oder älter
Nutzfläche	Keine Angabe möglich

Konstruktion

Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz mit Anstrich
Innenwände	keine
Decken	Keine Zwischendecke vorhanden
Dach	Walmdach
Dachdeckung	Betondachziegel

Ausstattung

Fußböden	Beton
Oberfläche Innenwand	Putz mit Anstrich
Türen u. Tore	Metalltor als Flügeltor, Nebeneingangstür als einfache Holztür
Fenster	Einfach verglaste Fenster

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Elektrik tlw. unter und tlw. auf Putz, laut Aussage des Ortsbeteiligten derzeit defekt
---------------------	--

Werthaltige Bauteile	Keine
----------------------	-------

5.5. Energetischer Zustand

Positiv zu bewerten sind die überwiegend aus dem Jahr 2013 stammenden Fenster. Darüber hinaus wurde das Dach sowie die Heizungsanlage modernisiert. Auch die Haustür stammt aus dem Jahr 2013.

Nachteilig wirken sich die weiterhin unzureichend gedämmten Außenwände aus. Auch sind die Fenster im Dachgeschoss aus den 1980er Jahren. Insgesamt ist daher von einem energetisch nicht zeitgemäßen Zustand auszugehen.

5.6. Energieausweis

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

Abschätzung Ergebnis

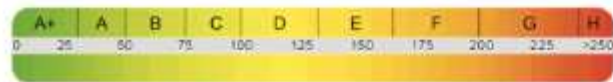
Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse von: **H** bis: **H**

Endenergiebedarf von: **270** bis: **390** kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf von: **300** bis: **430** kWh/(m²a)

Endenergiebedarf ca.:



Primärenergiebedarf ca.:

Vergleichskennwerte der Baualters- und Gebäudegrößenklasse

Endenergiebedarf: 244,92 - [Effizienzklasse: H]

Endenergieverbrauch: 167,24 - [Effizienzklasse: G]

5.7. Barrierefreiheit

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

5.8. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem unzureichenden, teilweise unfertigen Zustand. Die wesentlichen Mängel sind:

- Das Dach des Erkers zeigt erhebliche Schäden am Putz, sodass bereits die Bewehrung zu sehen ist. Eine fachgerechte Sanierung ist erforderlich.
- Am gesamten Ortgang fehlt die Ortgangverkleidung.
- Die Stufen zum Hauseingang sind beschädigt und müssen instandgesetzt werden.
- An der Gaube fehlen Teile der Verkleidung (Schiefer), dazu ist die Unterdeckbahn zu erneuern.
- Am Schornstein fehlen Teile der Verkleidung (Schiefer). Zudem ist der Schornstein fachgerecht abzudichten.
- Am Außenputz müssen Malerarbeiten ergänzt werden.
- Am Anbau an der Nordseite fehlt im Bereich eines Fensters Teile der Dacheindeckung, dazu ist die Dacheindeckung des Anbaus teilweise unsauber bedeckt.

- Die Verkleidung des Giebels an der Nordseite des Anbaus fehlt vollständig.
- Die Mauer mit Seitentür der Terrasse im Bereich der Garage ist zu verputzen.
- Ein Fenster an der Garage ist defekt und muss ersetzt werden, zudem ist die Wasserableitung herzustellen.
- Das Dach der Garage ist undicht und instandzusetzen. Ebenfalls sind die Elektrik und das Tor defekt.
- Fallrohre sind teilweise stark beschädigt und zu ersetzen.
- Im Anbau an der Nordseite ist der Schornstein abzudichten und die Wasserschäden zu beseitigen. Dazu ist im Flur ein Loch in der Decke, welches neu verkleidet werden muss.
- Im Flur im Bereich der Treppe zum DG sind Malerarbeiten zu machen.
- Im DG befindet sich das Badezimmer im Rohbaustand.
- Im Flur im DG sind Maler- sowie Trockenbauarbeiten zu machen.
- Einige Fenster im DG lassen sich nicht mehr öffnen und müssen ersetzt werden.
- In einigen Räumen im Dachgeschoss fehlen die Fußleisten.
- Das Licht im Keller ist defekt.

Hinweise:

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§47 (1):

„Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.“

Das Dach wurde 2013 modernisiert, dabei wurde die oberste Geschossdecke gedämmt, somit ist von einer ausreichenden Dämmung auszugehen.

§72:

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

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

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

1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel,

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

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

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

Die Gasheizung wurde laut Aussage des Ortsbeteiligten 2013 durch eine Brennwertheizung modernisiert.

Hinweis zur Schadstoffverordnung vom 05.12.2024:

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

Teile des Gebäudes stammen noch aus älteren Baujahren. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass schadstoffhaltige Baustoffe verbaut wurden.

6. Ergebnisübersicht

Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der Bodenwert

Flurstück 856 154.000 €

Gesamt 154.000 €

Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 9 beträgt der Sachwert

Einfamilienhaus 305.000 €

Gesamt 305.000 €

Verkehrswert / Marktwert (§ 2 ImmoWertV)

Gemäß Punkt 12 beträgt der Verkehrswert nach

Berücksichtigung der BoGs unter Punkt 11

Einfamilienhaus 260.000 €

Gesamt 260.000 €

7. Ableitung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

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

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

8. Bodenwertermittlung

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

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

8.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:

200 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Ein- / Zweigeschossig – Stichtag 01.01.2026

8.3. Individuelle Merkmalsanpassung

Konjunkturelle Anpassung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstücks (allgemeines Wohngebiet).

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschosshöhe von I bis II, einer Grundstückstiefe von 30 m und offener Bauweise angegeben.

Hinsichtlich der Grundstückstiefe weicht das Bewertungsgrundstück mit ca. 44 m vom Richtwertgrundstück ab. Grundstücke mit älterer Bebauung weisen häufig größere Grundstücksflächen und damit auch größere Grundstückstiefen auf, während bei jüngeren Baugebieten eher kleinere Grundstücke anzutreffen sind. Am regionalen Immobilienmarkt werden für Grundstücke dieser Größe jedoch regelmäßig keine Abschläge vorgenommen. Größere Grundstücke können häufig mit größeren Baukörpern bebaut oder bei Bedarf geteilt werden. Vor diesem Hintergrund werden auch bei abweichender Grundstückstiefe in der Regel die zonentypischen Bodenrichtwerte gezahlt.

Lage

Die zugrunde liegende Bodenrichtwertzone ist großflächig abgegrenzt und reicht vom Bereich des Hauptbahnhofs bis in das äußere Stadtgebiet. Wie unter Ziffer 4.2 „Immissionen“ beschrieben, befindet sich das Bewertungsgrundstück in der Nähe der Bahnstrecke Münster – Gronau sowie des Kraftfutterwerks HS Schröder. Beide Anlagen liegen in einer Luftlinie von ca. 100 m zum Grundstück. Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren jedoch keine Lärmeinwirkungen wahrnehmbar. Konkrete Angaben zu möglichen Immissionen enthält die Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen nicht. Das GeoPortal.EBA des Eisenbahn-Bundesamtes weist einen ausreichenden Abstand zur Bahnlinie aus, sodass von keinen wertbeeinflussenden Faktoren auszugehen ist.

Demgegenüber wirkt sich die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Ochtrup positiv auf die Lagebeurteilung aus. Unter Würdigung dieser Lagefaktoren wird aus sachverständiger Sicht weder ein Zu- noch ein Abschlag für die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone vorgenommen.

8.4. Beurteilung

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:

200 €/m²

8.5. Berechnung des Bodenwertes

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1				769	
Größe in m ²	769					
Bodenrichtwert in €/m ²	200					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	200					
Bodenwertanteil rentierlich	153.800 €				153.800 €	154.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						154.000 €

9. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Sachwertes

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

Für die Normalherstellungskosten wird der Kostenkennwert aus der ImmoWertV Anlage 4 mit dem Gebäudetypen 1.01 festgelegt.

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

Standardmerkmal/Standardstufe (Anlage 4, III)	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	€/m² BGF
Außenwände	1,0					23%	151
Dächer			1,0			15%	125
Außentüren und Fenster			1,0			11%	92
Innenwände und -türen	1,0					11%	72
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%	80
Fußböden			1,0			5%	42
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	83
Heizung			1,0			9%	75
Sonstige technische Einrichtungen		0,5	0,5			6%	47
Kostenkennwerte für Gebäudeart	655	725	835	1.005	1.260	100%	767

Es konnte ein Gebäudestandard 2,4 ermittelt werden.

Zu berücksichtigen ist, dass sich das verwendete Gebäudetypenblatt auf Objekte mit Vollunterkellerung bezieht. Beim Bewertungsobjekt liegt jedoch eine Teilunterkellerung vor.

Der Kostenkennwert für das Kellergeschoss wird daher in Anlehnung an Kleiber, Teil IV, Punkt 286, mittels Schnittvergleich wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned}
 & 3 \text{ Ebenen} \times 767 \text{ €/m}^2 \text{ (Typ 1.01, gewogener Gebäudestandard)} = 2.301 \text{ €/m}^2 \\
 & - 2 \text{ Ebenen} \times 923 \text{ €/m}^2 \text{ (Typ 1.21, gewogener Gebäudestandard)} = 1.846 \text{ €/m}^2 \\
 & \hline
 & = 1 \text{ m}^2 \text{ Kellergeschoss} = 455 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

9.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m²	BGF Summe in m²
		B	L	F	B x L x F	
EFH - Kellergeschoss (Teilkeller)						
	+	11,06	9,56	1,00	105,73	
			Zwischensumme			105,73
EFH - Erdgeschoss						
	+	11,06	9,50	1,00	105,07	
	+	6,10	6,30	1,00	38,43	
	+	4,25	0,50	1,00	2,13	
			Zwischensumme			145,63
EFH - Dachgeschoss						
	+	11,06	9,50	1,00	105,07	
	+	6,10	6,30	1,00	38,43	
			Zwischensumme			143,50
Summe Brutto-Grundfläche						394,86
Summe gerundet						395

Erläuterung zur Flächenermittlung:

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

9.3. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von

durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell.

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

Laut Bauakte wurde das Gebäude im Jahr 1937 errichtet. Im Jahr 1967 wurde an der Straßenseite ein Erker angebaut. Im Jahr 2013 erfolgte in Eigenleistung eine größere Modernisierung des Gebäudes. Dabei wurden unter anderem die Sanitäranlagen im Erdgeschoss einschließlich Fußbodenheizung (im Sanitärbereich), die Heizungsanlage einschließlich der Heizkörper, der überwiegende Teil der Fenster im Erdgeschoss sowie einzelne Fenster im Dachgeschoss modernisiert. Darüber hinaus wurden die Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge im Erdgeschoss und teilweise im Dachgeschoss erneuert, das Dach modernisiert und eine Terrasse mit Windschutz errichtet.

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

Dieses Modell sieht folgende Modernisierungselemente bei entsprechender Punktzahl vor:

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

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

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

Modernisierungselemente	maximale Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamtpunktzahl	20	8

Auf Grundlage der oben aufgeführten Maßnahmen und unter Anwendung des beschriebenen Modells konnten insgesamt 8 Punkte vergeben werden. Diese Punktzahl entspricht im Modell einem mittleren Modernisierungsgrad des Objekts, sodass eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer anzusetzen ist. Daraus ergibt sich eine verbleibende Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

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

Gebäude	1	2	3	4		Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen	Keller	Garage	Schuppen		
Baujahr Umbau / Erweiterung	1937	1937				
Übliche GND in Jahren	80	80				
RND in Jahren	32	32				
Alter in Jahren	89	89				
Fiktives Alter in Jahren	48	48				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	289	106				395
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	767	455				
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	11.000	0%				
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,906	1,906				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	433.490	91.926				525.416
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,400	0,400				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	173.396 €	36.770 €	5.000 €	1.000 €		216.166 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						14.712 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						230.878 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					154.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						384.878 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						385.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

Hinweise:

Die Außenanlagen sind modellkonform nach dem im Grundstücksmarktbericht 2026 des Kreises Steinfurt veröffentlichten Sachwertmodell pauschal mit 7% des Wertes der baulichen Anlagen anzusetzen. Die Garage wird gemäß Grundstücksmarktbericht S. 103 mit pauschal 5.000 € dem Wert der baulichen Anlagen zuzurechnen. Der Schuppen im Bereich des Hauseingangs wird gemäß Grundstücksmarktbericht S. 103 als Gartengerätehaus mit pauschal 1.000 € dem Wert der baulichen Anlagen zugerechnet.

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

Werthaltige Bauteile:

Gaben:

Gaube 1 (Straße) -- > $2,5 \text{ m} \times 1 = 2,5 \text{ m}^2$

$1.900 \text{ €} \times 1 + 2,5 \text{ m}^2 \times 1.200 = 4.900 \text{ €}$

Kelleraußentreppe: 6.000 €

= 10.900 € = rd. 11.000 €

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

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **385.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt bezüglich freistehender Einfamilienhäuser im Landkreis Steinfurt auf Seite 78 im Grundstücksmarktbericht 2026.

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

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

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

$$nSF = 0,560653 \times (385.000 / 1.000.000)^{-0,400318} = \text{rd. } 0,82$$

Dieser normierte Sachwertfaktor muss objektspezifisch mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

$$\text{Individueller Umrechnungskoeffizient} = \frac{(1,00 \times 1,00 \times 0,96)}{(1,00 \times 1,00 \times 1,00)} = 0,96$$

$$\text{Sachwertfaktor} = 0,82 \times 0,96 = \text{rd. } 0,79$$

Der Sachwertfaktor wird als marktgerecht angesehen.

$$385.000 \text{ €} \times 0,79 = 304.150 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{305.000 \text{ €}}$$

10. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte vorläufig marktangepasste **Sachwert** in Höhe von **305.000 €** entspricht einem Wert von **1.580 €/m² Wohnfläche**.

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

Tabelle 31 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4 – 10	1,59	Gebiets- gliederung	Altenberge	1,18
	11 – 25	1,45		Emsdetten	1,07
	26 – 40	1,17		Greven	1,06
	41 – 60	1,00		Hopsten	0,83
	61 – 90	0,87		Hörstel	0,95
	ab 91	0,76		Horstmar	1,00 *
Wohnfläche [m²]	bis 90	1,41		Ibbenbüren	1,00
	91 – 110	1,26		Ladbergen	1,15
	111 – 130	1,15		Laer	1,06
	131 – 150	1,10		Lengerich	1,00 *
	151 – 200	1,00		Lienen	1,00 *
	201 – 250	0,90		Lotte	1,07
Grundstücksfläche [m²]	ab 251	0,78		Metelen	1,00 *
	bis 250	0,65		Mettingen	1,00 *
	251 – 350	0,83		Neuenkirchen	1,00 *
	351 – 450	0,89		Nordwalde	1,00 *
	451 – 600	0,95		Ochtrup	1,04
	601 – 800	1,00		Recke	0,89
Lagewert [€/m²] ¹	801 – 1000	1,05	Gebäudeart	Saerbeck	1,00 *
	1001 – 1200	1,08		Steinfurt	1,07
	ab 1201	1,14		Tecklenburg	1,00 *
	bis 50	0,89		Westerkappeln	1,00 *
	51 – 75	0,92		Wettringen	1,00 *
	76 – 100	0,94	Grund- stückszu- schnitt	Einfamilienhaus	1,00
	101 – 125	0,97		Zweifamilienhaus	0,92
	126 – 150	1,00		dreieckig	1,00 *
	151 – 175	1,02		regelmäßig	1,00
	176 – 200	1,05		sehr tief	0,95
	201 – 225	1,08		trapezförmig	1,00 *
	226 – 250	1,10		unregelmäßig	1,00 *
	251 – 275	1,13			
	276 – 300	1,16			
	301 – 325	1,18			
	326 – 350	1,21			
	351 – 375	1,24			
	ab 376	1,26			

Angewendet auf das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Rechnung:

Merkmal	Normobjekt Regression	UK Reg	Bewertungsobjekt	UK BO
Alter	41–60 Jahre	1	89 Jahre	0,76
Wohnfläche	151–200 m²	1	193 m²	1
Grundstücksfläche	601–800 m²	1	769 m²	1
Lagewert	126–150 €/m²	1	200 €/m²	1,05
Gebietsgliederung	lbbenbüren	1	Ochtrup	1,04
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1	Einfamilienhaus	1
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	1	regelmäßig	1
Index	2020	1	2025	1,25

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Bewertung 89 Jahre alt und somit 2 Jahre vom Faktor 0,76 (Alter in Jahren) entfernt, ebenfalls ist die Wohnfläche mit 193 m² sehr nahe am Faktor 0,9, der ab 201 m² beginnt. Im Zusammenhang mit dem Gebäudeschnitt und der Bauausführung wird der Faktor 0,76 für das Gebäudealter als sachgerecht erachtet.

Hier: $1.500 \text{ €/m}^2 \times 0,76 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,04 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25 = \text{rd. } 1.556 \text{ €/m}^2$.

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2000 €/m²		
Gemeinde	Ochtrup		
Immobilienrichtwertnummer	47001		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Baujahr	1971	1937	-13.0 %
Wohnfläche	150 m²	193 m²	-9.1 %
Grundstücksgröße	660 m²	769 m²	0.0 %
Boden-/Lagewert	170 €/m²	200 €/m²	2.9 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.630 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		310.000 €	

Die überschlägige vergleichswertorientierte Plausibilisierung ergibt eine Größenordnung von rund 300.000 € bis 310.000 € und stützt damit den ermittelten marktangepassten Sachwert von 305.000 €.

11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die Bestimmung der folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Diese fließen in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern berücksichtigt werden. Die Art des Objekts, die Gebäudeausführung und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt sind dabei von wesentlicher Bedeutung.

Zur Feststellung genauer Kosten zur Beseitigung von Mängeln empfiehlt es sich, einen Bausachverständigen zu beauftragen oder Angebote von Fachunternehmen einzuholen.

Für die im Gutachten unter Ziffer 5.8 beschriebenen Mängel wird für das Bewertungsobjekt ein Abschlag wie folgt in Ansatz gebracht:

- Dach-, Schiefer- und Abdichtungsmängel
Für die erforderliche Sanierung des geschädigten Erkerdachs, die Ergänzung der fehlenden Ortgangverkleidung, die Instandsetzung der fehlenden bzw. beschädigten Schieferverkleidungen an Gaube und Schornstein, die Erneuerung der Unterdeckbahn sowie die Abdichtungsarbeiten am Schornstein wird ein Abschlag in Höhe von 7.000 € angesetzt.
- Mängel an Dacheindeckung und Außenverkleidung des Anbaus
Für die teilweise fehlende Dacheindeckung im Bereich des Fensters am nördlichen Anbau, die unsaubere bzw. mangelhafte Ausführung der Dacheindeckung sowie die vollständig fehlende Giebelverkleidung an der Nordseite des Anbaus wird ein Abschlag in Höhe von 5.000 € angesetzt.
- Fassaden-, Putz- und Malerarbeiten im Außenbereich
Für noch ausstehende Malerarbeiten am Außenputz, die beschädigten Stufen zum Hauseingang sowie die noch vorzunehmenden Putzarbeiten an der Mauer mit Seitentür im Terrassenbereich wird ein Abschlag in Höhe von 4.000 € angesetzt.
- Garagenmängel
Für den Austausch des defekten Fensters, die Herstellung einer ordnungsgemäßen Wasserableitung, die Instandsetzung des undichten Garagendachs sowie die Beseitigung der Defekte an Elektrik und Tor wird ein Abschlag in Höhe von 4.000 € angesetzt.
- Entwässerung / Fallrohre

Für den Austausch der teilweise stark beschädigten Fallrohre wird ein Abschlag in Höhe von 1.000 € angesetzt.

- Feuchtigkeits- und Folgeschäden im Anbau

Für die Abdichtung des Schornsteins im nördlichen Anbau, die Beseitigung der vorhandenen Wasserschäden sowie die Neuverkleidung des Lochs in der Decke des Flurbereichs wird ein Abschlag in Höhe von 3.000 € angesetzt.

- Innenausbau- und Oberflächenmängel

Für die noch ausstehenden Malerarbeiten im Flur im Bereich der Treppe zum Dachgeschoss, die noch erforderlichen Maler- und Trockenbauarbeiten im Flur des Dachgeschosses sowie die fehlenden Fußleisten in einzelnen Räumen des Dachgeschosses wird ein Abschlag in Höhe von 2.000 € angesetzt.

- Badezimmer im Dachgeschoss im Rohbauzustand

Für die Fertigstellung des Badezimmers im Dachgeschoss im derzeitigen Rohbauzustand wird ein Abschlag in Höhe von 12.000 € angesetzt.

- Fenster- und technische Mängel im Dachgeschoss sowie Kellergeschoss

Für den Austausch der im Dachgeschoss teilweise nicht mehr funktionsfähigen Fenster sowie die Instandsetzung der defekten Beleuchtung im Keller wird ein Abschlag in Höhe von 3.000 € angesetzt.

- Sonstige Restmängel / Erwerberrisiko / Nebenkosten der Mängelbeseitigung

Für sonstige kleinere Restmängel, Nebenkosten der Mängelbeseitigung sowie einen marktüblichen Risikoabschlag wird ein weiterer Abschlag in Höhe von 2.000 € angesetzt.

Insgesamt ergibt sich ein Abschlag von 43.000 € für das Einfamilienhaus.

Für die fehlenden Baugenehmigungen der Garage sowie der Aus- und Umbauten im Wohnhaus, wie unter Ziffer 3.5 beschrieben, wird ein Abschlag in Höhe von 5.000 € als ausreichend berücksichtigt erachtet.

Für die überdachte und von drei Seiten umschlossene Terrasse im Bereich des Gartens wird ein Zuschlag von 3.000 € angesetzt.

$305.000 \text{ €} - 43.000 \text{ €} - 3.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €} = 260.000 \text{ €}$

12. Verkehrswert und Schlusswort

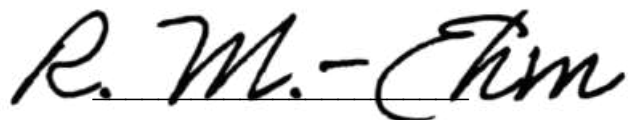
Den Verkehrswert für das bebaute Hausgrundstück in D-48607 Ochtrup, Lindenstr. 19 bewerte ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.01.2026 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der für die vorhandene Bebauung und Nutzbarkeit getroffenen Annahmen auf Basis des Ergebnisses des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung auf:

260.000 €

(in Worten: Zweihundertsechzigtausend EURO)

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

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



Unterschrift

Robin Middelhoff-Ehm

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

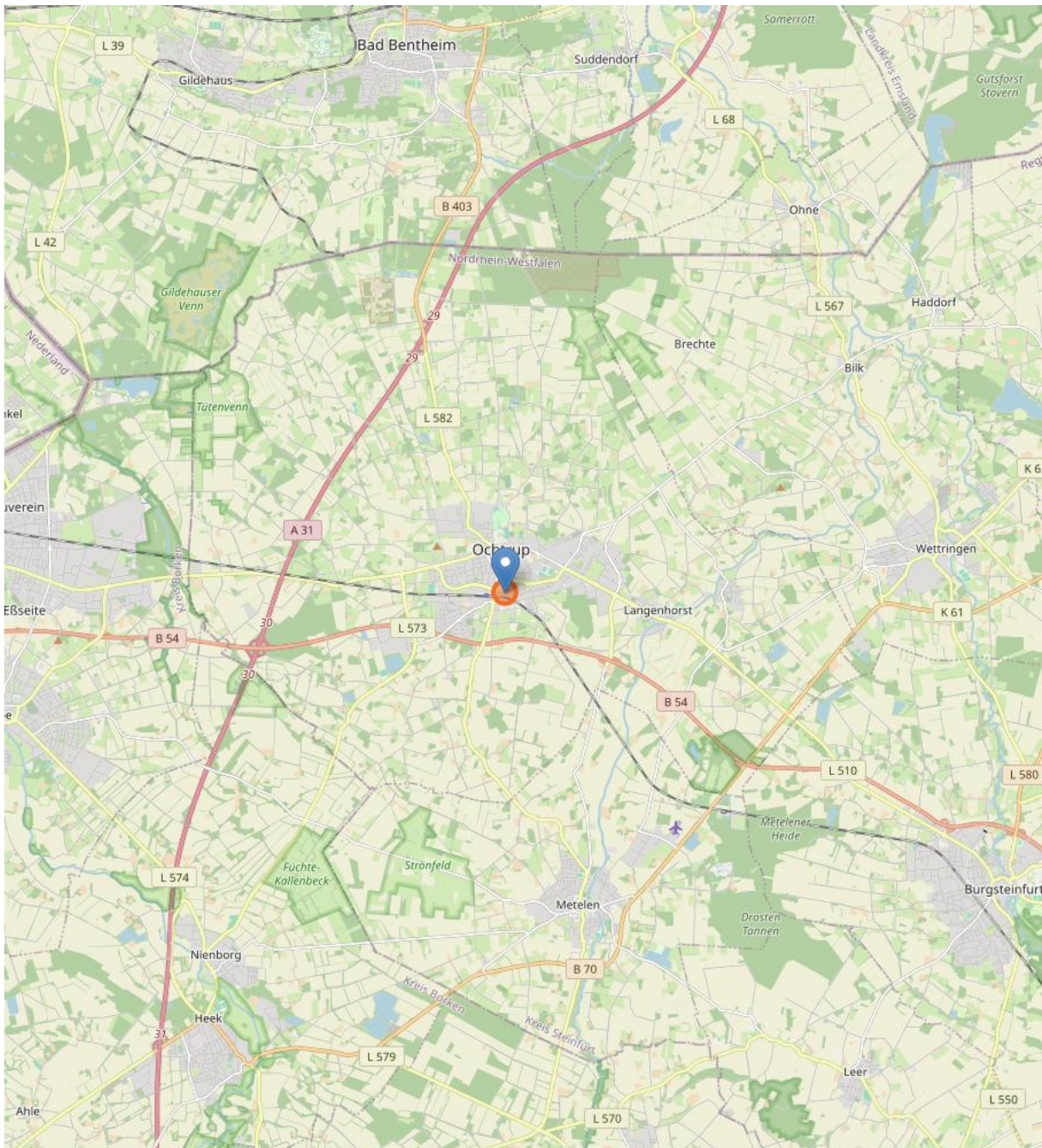
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt wurden, ist auf die Höhe eines möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten begrenzt.

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

Anhänge

A 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

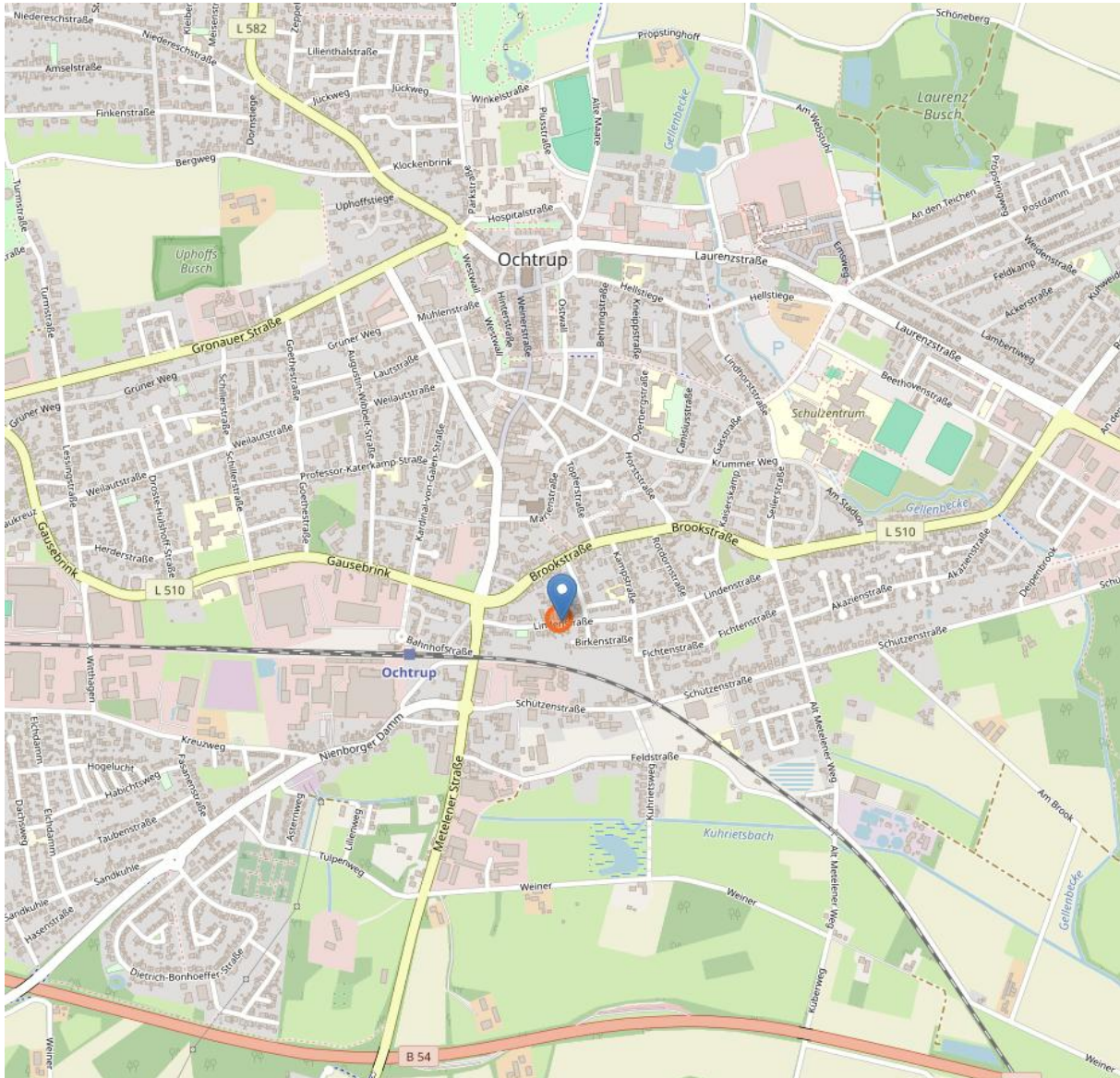
A 1.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

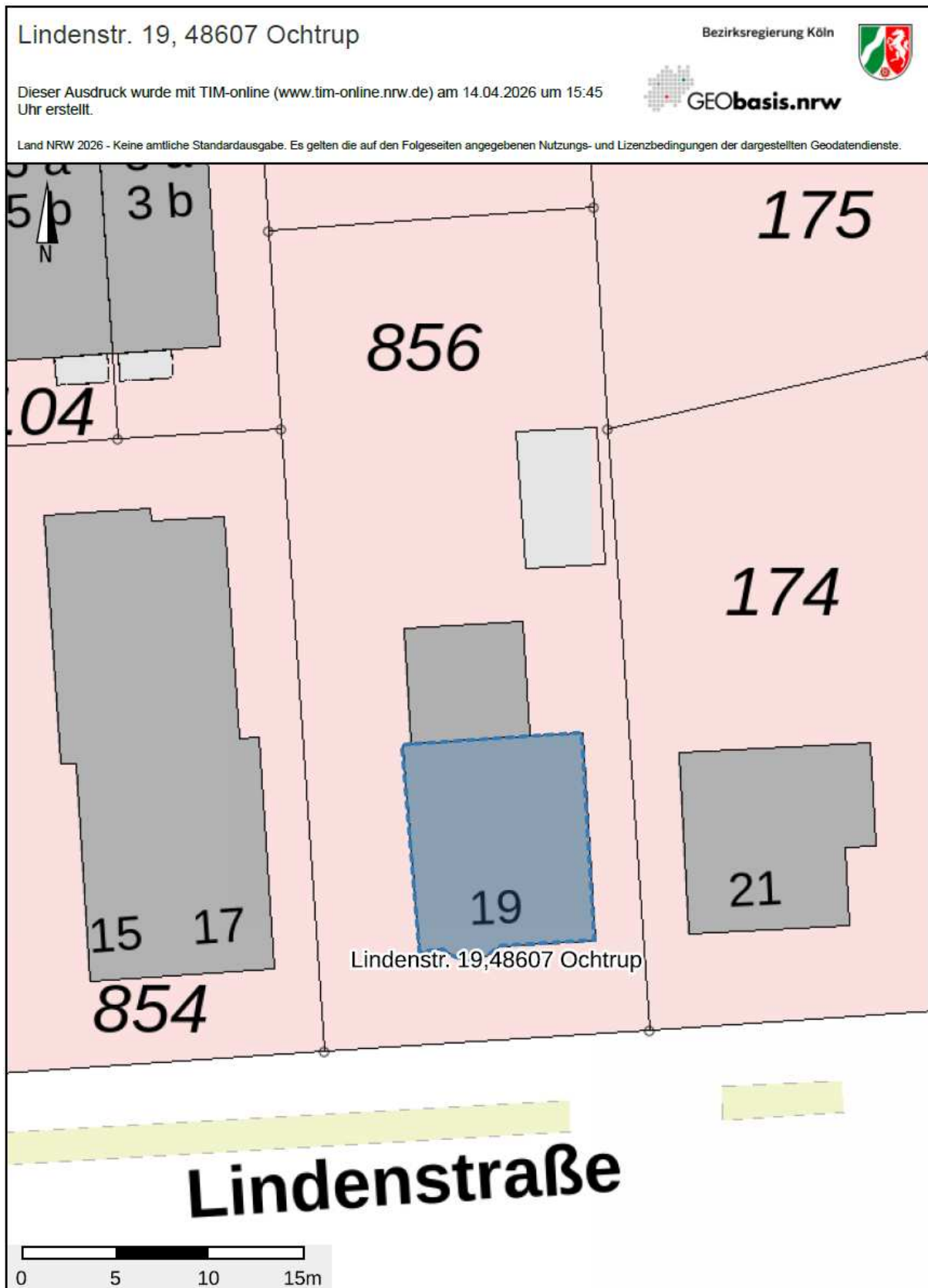
A 1.2 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

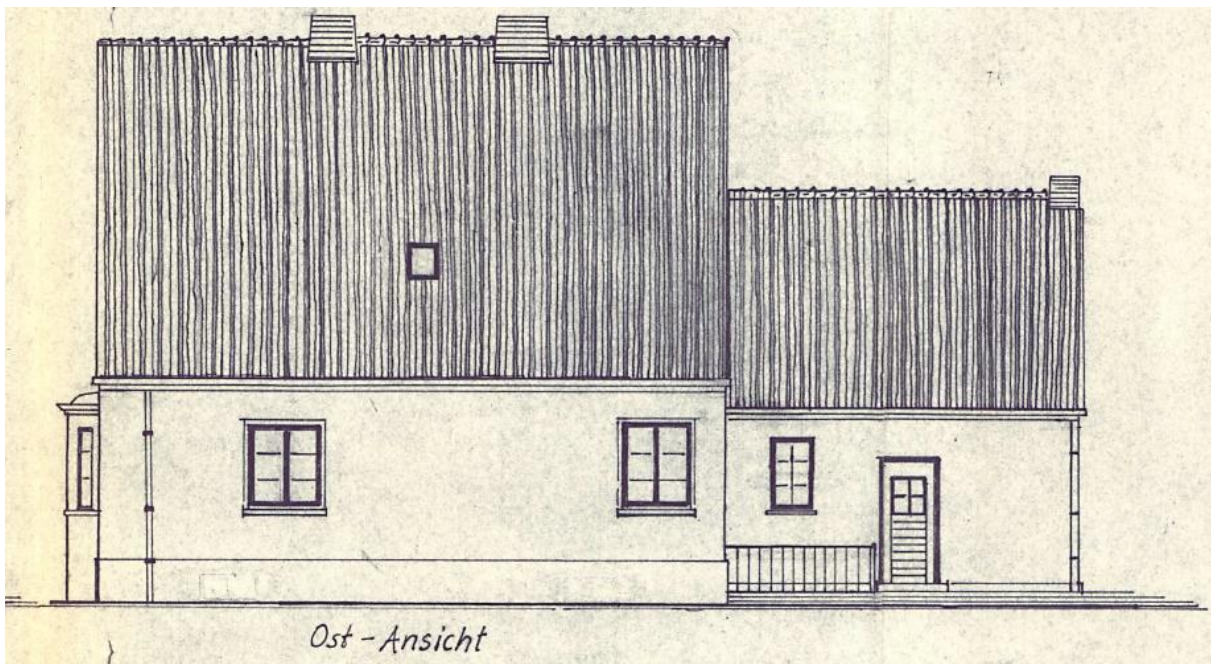
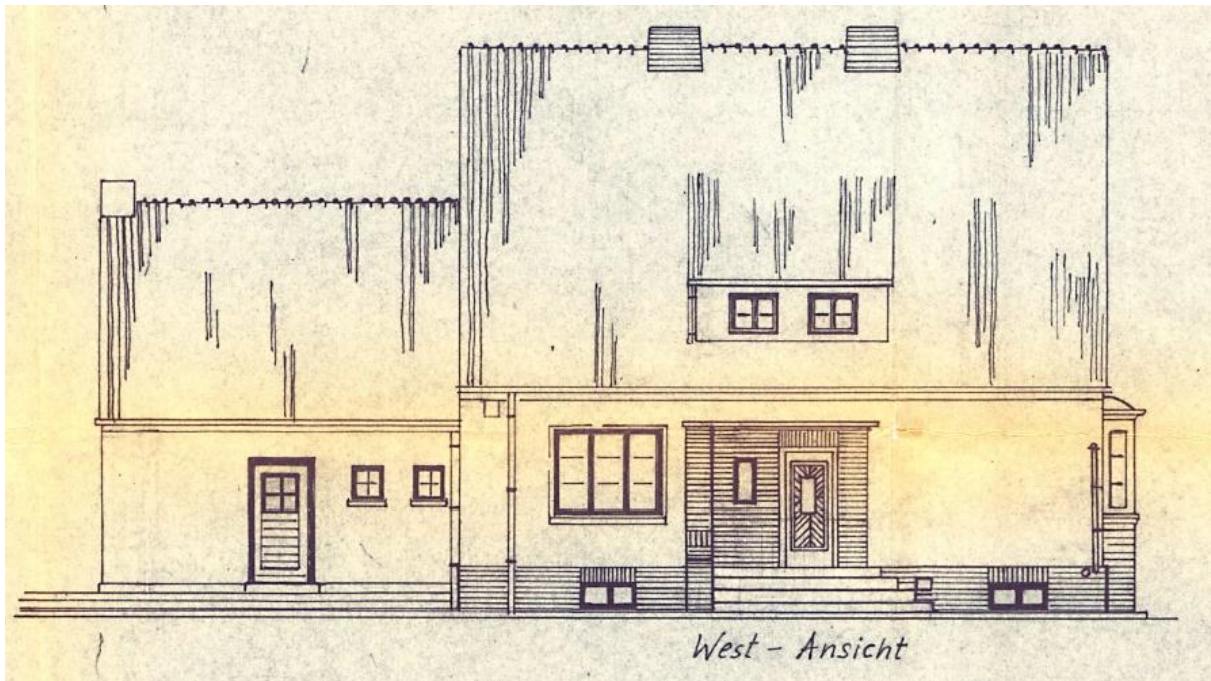
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

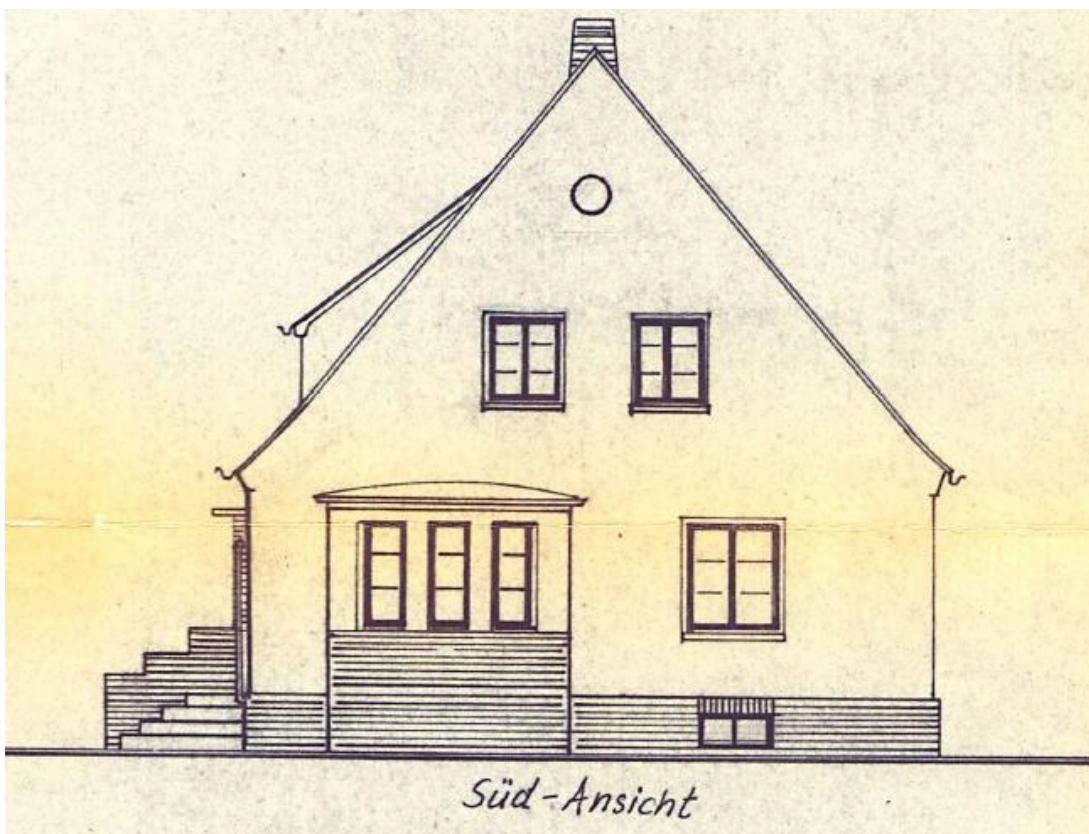
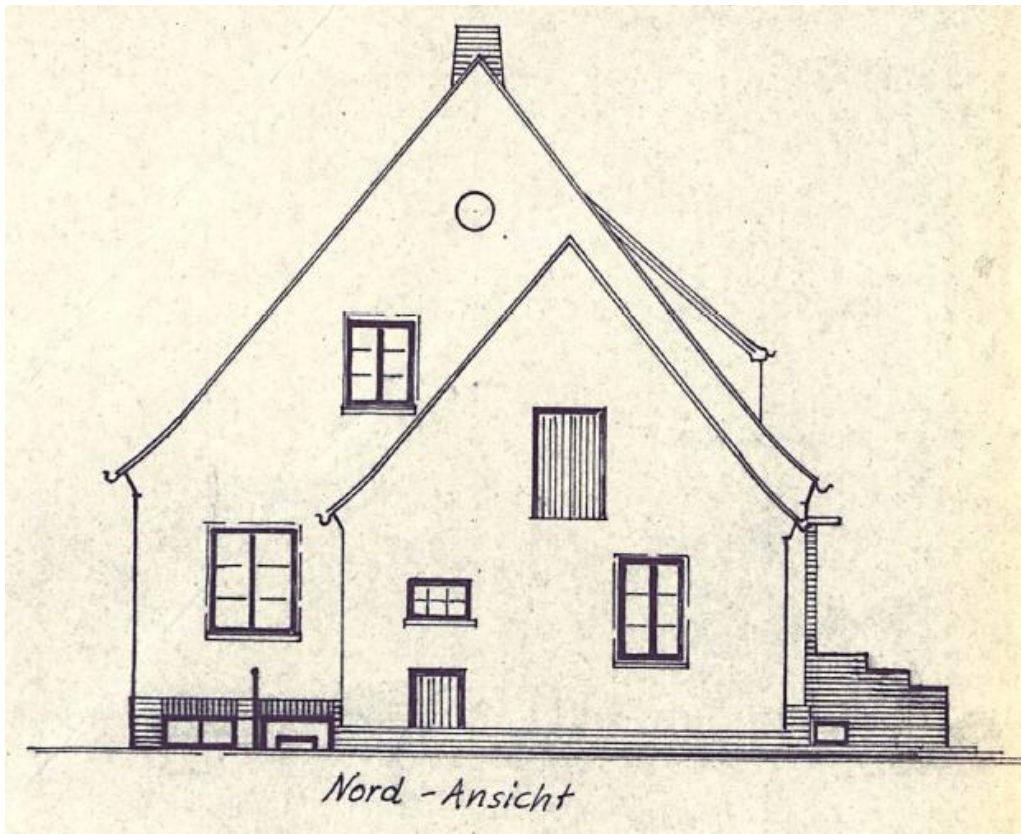
A 1.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

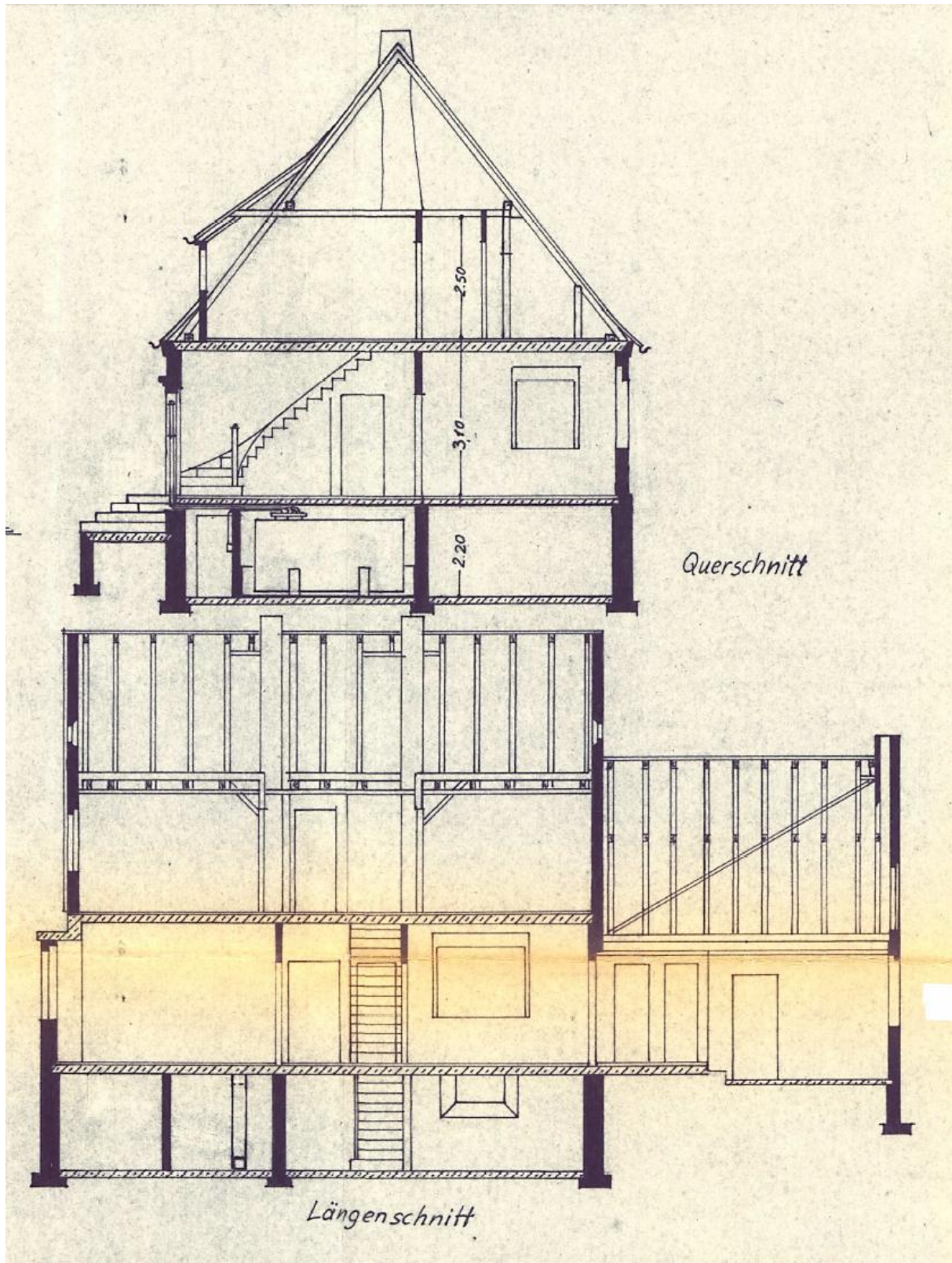


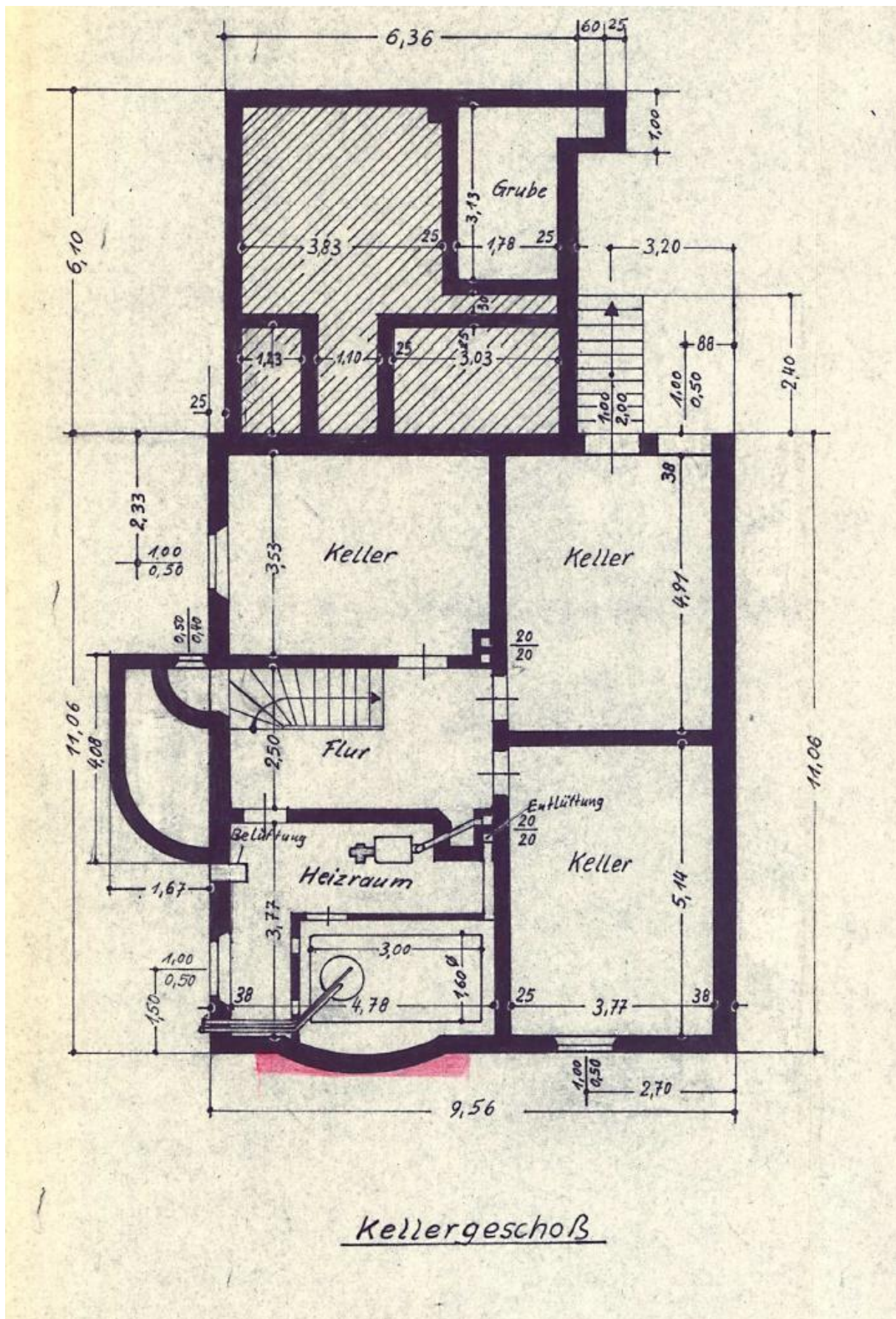
(Quelle: tim-online.nrw.de)

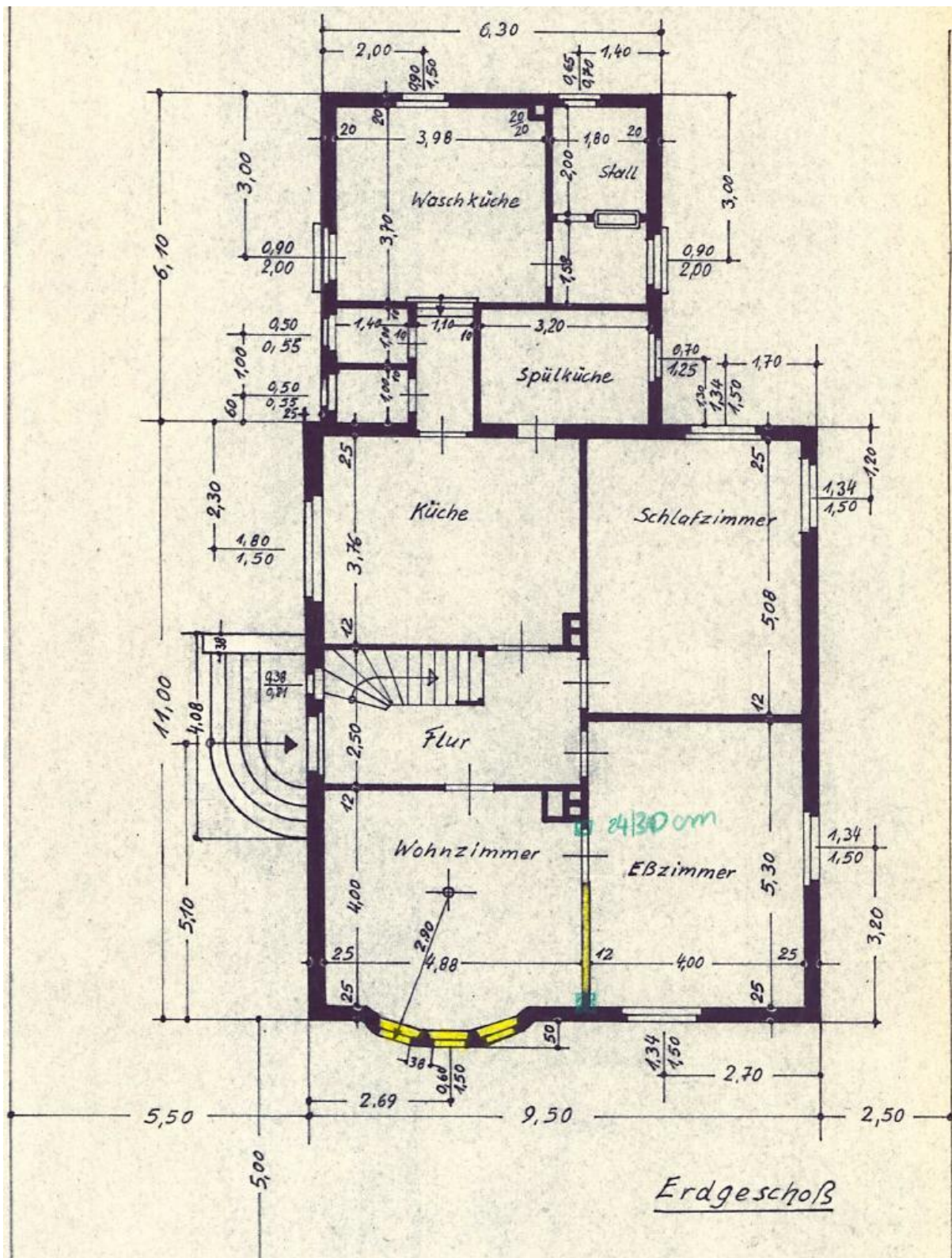
A 1.4 Gebäudezeichnungen

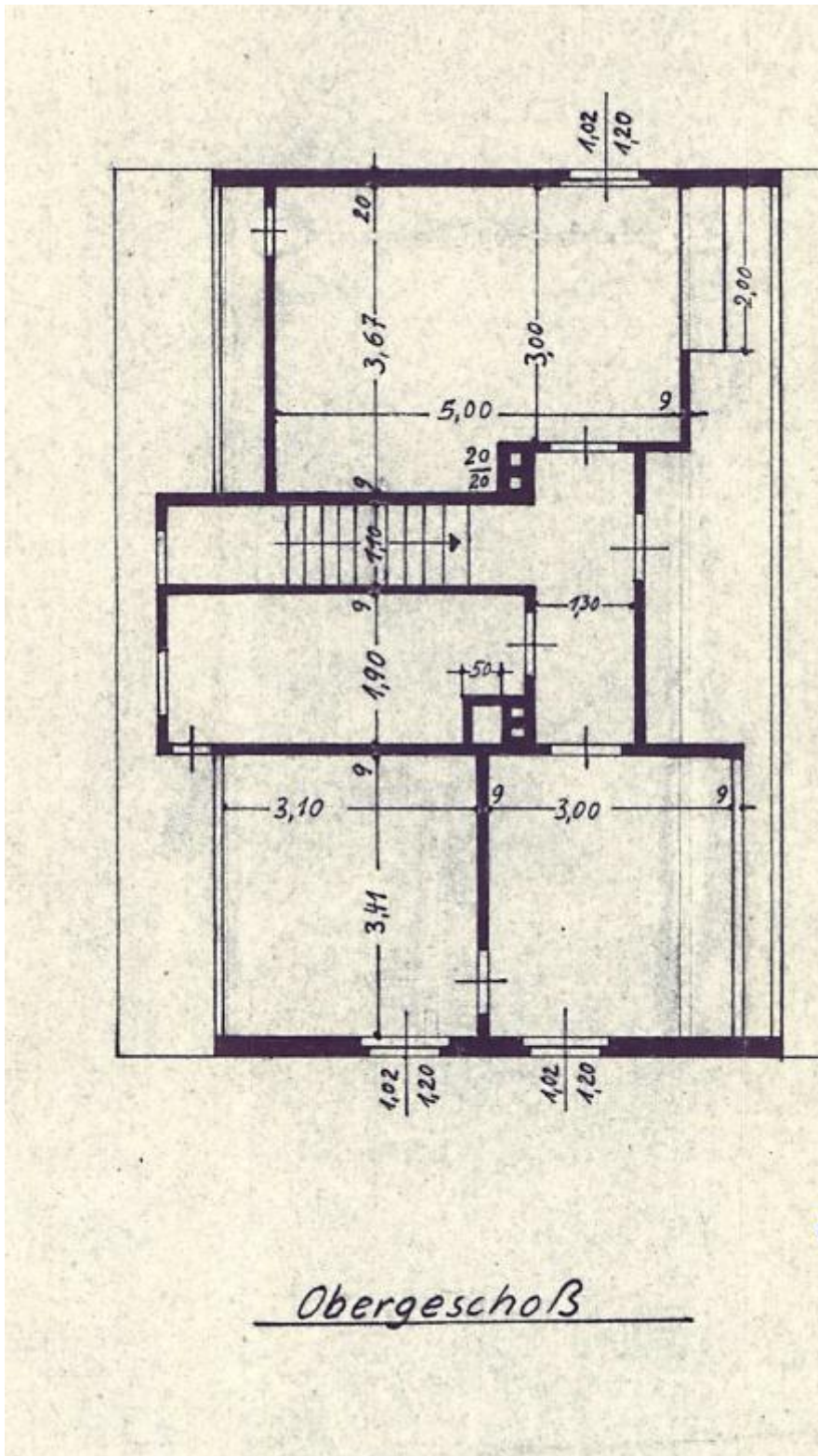












A 1.4 Wohnflächenberechnung

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m²
Erdgeschoss					
Flur 1	+	2,46	4,79	1,00	11,78
Schlafzimmer	+	3,94	4,81	1,00	18,95
	+	0,48	3,03	1,00	1,45
Zwischensumme Schlafzimmer					20,40
Küche, Wohn- u. Esszimmer	+	3,68	4,78	1,00	17,59
	+	10,20	3,93	1,00	40,09
Zwischensumme Küche, Wohn- u. Esszimmer					57,68
Flur 2	+	2,40	1,07	1,00	2,57
	+	1,88	2,45	1,00	4,61
	+	1,69	5,49	1,00	9,28
Zwischensumme Flur 2					16,46
WC	+	1,86	1,07	1,00	1,99
Badezimmer	+	3,92	3,03	1,00	11,88
Terrasse	+	6,04	4,01	0,25	6,06
Zwischensumme Erdgeschoss					126,25
Dachgeschoss					
Flur	+	1,85	1,26	1,00	2,33
	+	1,93	1,67	1,00	3,22
	-	0,43	0,35	1,00	-0,15
	+	1,42	1,58	1,00	2,24
	+	1,10	1,26	1,00	1,39
Zwischensumme Flur					9,03
Badezimmer	+	1,93	2,08	1,00	4,01
Zimmer 1	+	3,20	3,27	1,00	10,46
Abzug Schräge	-	3,20	1,23	0,50	-1,97
Zwischensumme Zimmer 1					8,49
Zimmer 2	+	1,06	4,87	0,50	2,58
	+	3,13	3,42	1,00	10,70
	-	1,10	0,65	1,00	-0,72
Zwischensumme Zimmer 2					12,56

Zimmer 3	+	0,66	2,58	1,00	1,70
	+	5,04	3,06	1,00	15,42
	-	0,60	1,04	0,85	-0,53
Zwischensumme Zimmer 3					16,59
Zimmer 4	+	5,77	4,20	1,00	24,23
Nische	+	0,80	1,77	0,25	0,35
Abzug Schräge	-	1,00	5,77	1,00	-5,77
Abzug Schräge	-	0,50	5,77	1,00	-2,89
Zwischensumme Zimmer 4					15,92
Zwischensumme Dachgeschoss					66,60
Summe					192,85
Summe gerundet					193

A 2 Fotodokumentation



Ansicht Richtung Norden



Ansicht Richtung Norden



Ansicht auf den Hauseingang



Ansicht auf die Garage und den Seiteneingang



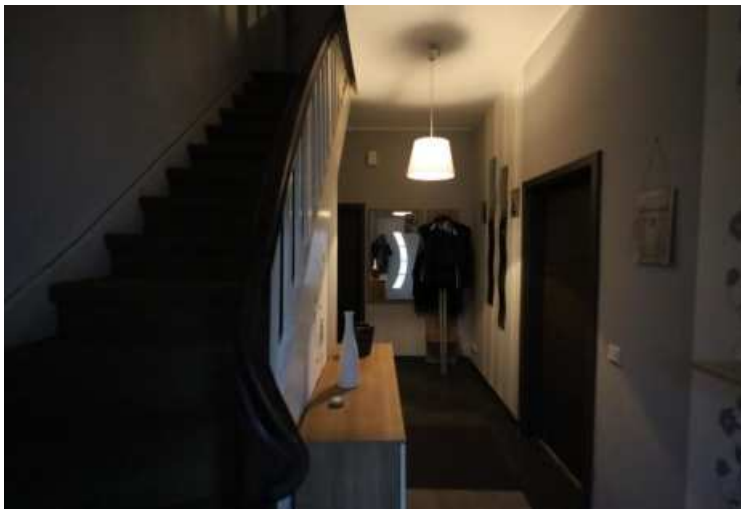
Ansicht vom hinteren Grundstücksbereich



Überdachte Terrasse



Garage von Innen



Flur im EG



Küche im EG



Wohn- und Esszimmer im EG



Badezimmer im EG



WC im EG



Kellerflur



Heizungsanlage



Kellerraum



Treppe zum DG



Zimmer im DG



Zimmer im DG



Badezimmer im DG



Zimmer im DG des Anbaus an der Nordseite



Beschädigtes Dach des Erkers



Beschädigte Treppenstufen zum Hauseingang



Beispiel Fallrohr



Zustand Gaube



Zustand Giebel



Zustand Dach der Garage, Ansicht von Innen.

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

A 3.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Gesamtnutzungsdauer GND (§ 23 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Das Ertragswertverfahren

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

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

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Wohnfläche

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

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

mit: q = Zinsfaktor = $(1+p)/100$

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge (abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag) sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren

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

Bruttogrundfläche (Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die

Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.

(2) In Anlehnung an die DIN 277² sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

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

Das Vergleichswertverfahren

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

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

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 3.2 Hinweise zu Rundung

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

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

Die Rundung der Ergebnisse erfolgt nachfolgendem Schema:

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

A 3.3 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

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

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 14. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2024
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 5. Auflage 2017, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung