

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte nebst Kfz-Stellplatz sowie ein unbebautes Grundstück | Anne-Frank-Ring 7 | 48565 Steinfurt-Borghorst



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



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

für das mit einer Doppelhaushälfte
nebst Kfz-Stellplatz bebaute
Grundstück sowie
ein unbebautes Grundstück
in 48565 Steinfurt-Borghorst
Anne-Frank-Ring 7.



Der Verkehrswert wurde zum
Wertermittlungsstichtag
02.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
ermittelt mit rd.

315.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 60 Seiten.

PROLOG

| | |
|---|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte nebst Kfz-Stellplatz Grundstück, unbebaut |
| Baujahr (gem. Bauakte): | 1999 |
| Modernisierungen (lt. Angabe des Eigentümers): | 2015/2016: Austausch der Türblätter im EG und OG 2016/2017: Dachseite (rückwärtig) nach Sturmschaden neu eingedeckt |
| Wohnfläche: | rd. 115 m ² Hinweis: Die Berechnung wurde ausschließlich für diese Wertermittlung auf Grundlage der Bauzeichnung ausgeführt. Im Dachgeschoss, das durch eine Stahltreppe bereits erschlossen ist, besteht ein Ausbaupotenzial von rd. 30 m ² . |
| Nutzung am Wertermittlungsstichtag: | Das Wohnhaus wurde am Wertermittlungsstichtag (02.08.2023) insgesamt vom einem Eigentümer nebst Familienangehörigen zu Wohnzwecken genutzt. |
| Zustandsbeschreibung: | Das Einfamilienhaus befindet sich in einem baujahrestypischen, insgesamt durchschnittlich gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Zeitgeschmack des Baujahres. Die z.T. beschädigten Holzfenster, der Zustand des Bads im OG (Umfassung Badewanne demontiert) sowie die tlw. überdurchschnittlichen Gebrauchsspuren etc. weisen eine Wertminderung auf, die über die gewöhnliche Alterswertminderung hinausgeht. Sie werden bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem pauschalen Abschlag berücksichtigt. Die Außenanlagen befinden sich in Teilen in einem vernachlässigten Zustand. |
| Wertermittlungsstichtag: | 02.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Angaben zum Grundstück: | Grundbuch von Borghorst, Blatt 8624 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1931 (Größe 26 m ²) lfd. Nr. 2, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1932 (Größe 196 m ²) |

1 = Wohnhaus (DHH)

RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE

| | |
|------------|--|
| BauGB: | Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I, Nr. 6) |
| BauNVO: | Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 |
| ImmoWertV: | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) |
| WertR: | Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 321, S. 4798) |
| GBO | Grundbuchordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114). Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966, 1968) |
| SW-RL: | Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012) |
| VW-RL: | Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL), 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014) |
| EW-RL: | Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015) |
| BRW-RL: | Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014) |
| BGB: | Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983) |
| WoFlV: | Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) |
| BetrKV: | Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858, 1970) |
| WMR: | Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4) |
| DIN 283: | DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung) |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden Das GEG ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten. |
| ZVG: | Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258) |

VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR / MARKTDATEN

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2023
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [6] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentaren und Handbuch, 9. Auflage 2020
- [7] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. neu aufgearbeitete Auflage 2022
- [8] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung; 24. Auflage 2020/21
- [9] Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll - Hausmann - Rolf, 5. Auflage 2015
- [10] Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy - Möckel - Troff - Bischoff, Mediengruppe Oberfranken, 133. Ausgabe 3/2021
- [11] Grundstücksmarktbericht 2023, GAA-Kreis Steinfurt

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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



INHALTSVERZEICHNIS

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-----|---|-------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 8 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag..... | 8 |
| 1.2 | Hinweise | 10 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 11 |
| 2.1 | Lage..... | 11 |
| 2.2 | Erschließung, Baugrund etc..... | 11 |
| 2.3 | Privatrechtliche Situation | 12 |
| 2.4 | Öffentlich-rechtliche Situation | 12 |
| 2.5 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 13 |
| 2.6 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 13 |
| 3 | Gebäude und Außenanlagen..... | 14 |
| 3.1 | Gebäude „Einfamilienhaus“ | 14 |
| 3.2 | Außenanlagen | 22 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 23 |
| 4.1 | Bodenwertermittlung für das Grundstück Flurstück 1932 | 25 |
| 4.2 | Sachwertermittlung für das Grundstück Flurstück 1932 | 27 |
| 4.3 | Ertragswertermittlung für das Grundstück Flurstück 1932 | 34 |
| 4.4 | Vergleichswertermittlung für das Grundstück Flurstück 1932 | 37 |
| 4.5 | Bodenwertermittlung für das Grundstück Flurstück 1931 | 41 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 42 |
| 4.7 | Verkehrswert..... | 43 |
| 5 | Urheberschutz und Haftung..... | 44 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 44 |

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

| | |
|------------------------------|--|
| Objektadresse: | 48565 Steinfurt-Borghorst, Anne-Frank-Ring 7 |
| Grundbuch-/ Katasterangaben: | Grundbuch von Borghorst, Blatt 8624 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1931 (Größe 26 m ²) lfd. Nr. 2, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1932 (Größe 196 m ²) |

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

| | |
|---------------------------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Steinfurt Gerichtstraße 2 48565 Steinfurt |
| Aktenzeichen des Auftraggebers: | 009 K 008/23 |
| Eigentümer (je zu ½ Anteil): | lt. Grundbuchauszug vom 02.05.2023 -Abteilung I- xx xx xx und xx xx xx |

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 07.07.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks festgestellt werden. Die Zwangsversteigerung wurde zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet. |
| Wertermittlungs- Qualitätsstichtag: | 02.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Umfang der Besichtigung: | Während des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt nebst Außenanlagen besichtigt werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Tufan Karalar (Eigentümer) Franziska Nguyen (Eigentümerin) der Sachverständige nebst Mitarbeiterin |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <input type="checkbox"/> Grundbuchauszug vom 02.05.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <input type="checkbox"/> Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 |

- schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 28.07.2023
- schriftl. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Kreis Steinfurt)
- schriftl. Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Steinfurt
- schriftl. Angaben zur planungsrechtlichen Situation
- schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Steinfurt
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA, Kreis Steinfurt

Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Heizkosten- und Warmwasserabrechnung (2022)

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachten-
erstellung durchgeführt:

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

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

1.2 HINWEISE

solarunterstütztes Nahwärmesystem mit Langzeitwärmespeicher:

Die Erzeugung des Warmwassers sowohl für das Heizungssystem und des Brauchwassers erfolgt zentral außerhalb des Gebäudes. Im Abstellraum des Erdgeschosses befindet sich eine Übergabestation.

Das Wohnhaus befindet sich in einer sogenannten Solarsiedlung (Landesinitiative Zukunftsenergie NRW, 2000). Auf den Dächern wurden Solaranlagen (Fremdeigentum) montiert, die gemeinschaftlich einen Saisonspeicher füllen (Deckung durch Sonnenenergie ca. 55% lt. telefonischer Angabe des Betreibers E&T Wettringen). Lücken in der Versorgung werden mittels Wärmepumpe und Gasbrennwertkessel geschlossen. Derzeit ist das Wohnhaus mit einem Betriebs- und Heizkostenabschlag von 169,00 €/Monat eingestuft. Aktuell zahlt der Betreiber eine Entschädigung für die Nutzung der südlich gelegenen Dachfläche von 160,00 €/Jahr. Dieser Betrag mindert die jährliche Grundgebühr für die Heizungsanlage und wird nicht bei den boG's als Einnahme berücksichtigt.

Lt. Angabe des Betreibers wurde die Versorgung des Wohnhauses für den Betrieb der Heizung aufgrund von Zahlungsrückständen von rd. 5.800,00 € stillgelegt.

Flurstück 1931:

Es liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Steinfurt vor: (Baulastenblatt Nr. 1252, siehe Anlage I):

Die Beseitigung von Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich Grottenkamp IV erfolgt durch tlw. Versickerung und tlw. Einleitung in das öffentlichen Kanalisationssystem im Rahmen eines Muldensystems, (siehe Anlage I).

Auf diesem Grundstück ist, wie in der Anlagenbeschreibung (siehe Anlage I) erläutert, ein Muldensystem zu erstellen, zu betreiben und Instand zu halten. Nach telefonsicher Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Steinfurt erfolgt dies, um durch eine ortsnahe Versickerung den Grundwasserstand zu speisen. Der Überlauf der Mulden ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Eine regelmäßige Säuberung des Überlaufs zur Vermeidung eines Rückstaus geht in die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers über.

Die Grundstücksfläche wird aufgrund der ausschließlichen Nutzung als Muldensystem lediglich mit 50% berücksichtigt, da die Fläche zur Nutzbarkeit der GRZ/GFZ auf dem Flurstück 1932 herangezogen wird.

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Ort und Einwohnerzahl Stand: 31.12.2022 Quelle: https://www.steinfurt.de/city_info/display/dokument/show.cfm?region_id=125&id=402313 | Stadt Steinfurt: 35.880 Ortsteil Borghorst: 19.878 |
| überörtliche Anbindung/Entfernungen: | Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 147 km entfernt) Autobahnanschlussstelle: A 1 – Münster-Nord (ca. 22 km entfernt) A 31 – Gronau/Ochtrup (ca. 23 km entfernt) Bundesstraßen: 54 (ca. 2 km entfernt) 481 (ca. 15 km entfernt) Bahnhof: Steinfurt-Grottenkamp (ca. 300 m entfernt) Flughafen: FMO (ca. 31 km entfernt) |
| innerörtliche Lage: | Die Entfernung zur Ortsmitte von Borghorst (Verwaltung der Stadt Steinfurt) beträgt ca. 3 km. Ein Geschäft des täglichen Bedarfs befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,5 km. Eine Apotheke, eine Bankfiliale sowie Allgemeinmediziner sind in einer Entfernung von rd. 2,5 km angeordnet. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich in näherer Umgebung, weiterführende Schulen wie Gymnasium und Realschule sind im Umkreis von rd. 3 km bis 3,5 km zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle zur Nutzung des öffentl. Nahverkehrs befindet sich an der Dumter Straße (Haltestelle „Borghorst Klosterstraße, Steinfurt“) in ca. 650 m, fußläufiger Entfernung (Linie: 156, B2) |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Beeinträchtigungen: | wohnbauliche Nutzung, überwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise während des Ortstermins wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt |
| Topografie: | eben |

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

| | |
|--|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) |
| Straßenausbau: | Fahrbahn: Bitumen Gehwege: Betonsteinpflaster (rot) Parkbuchten: vorhanden, Betonsteinpflaster (grau) |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Anschluss „Nahwärme“, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ Telefonanschluss sowie Kanalanschluss |

| | |
|--|--|
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaushälfte) |
| Einfriedung: | Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Thujahecke. Zum benachbarten Grundstück (Teilung zwischen den Gärten der Haushälften) wurde ein Stabgitterzaun errichtet. An der südwestlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 1931 – Muldensystem, siehe Baulast, Anlage I) wurde keine Einfriedung angelegt. |
| 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

| | |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.05.2023 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Borghorst, Blatt 8624 ist folgende Eintragung vorhanden: <u>lfd. Nr. 1 (betreffend die Grundstücke lfd. Nr. 1 und 2 im Bestandsverzeichnis):</u> <i>»Die Zwangsversteigerung wurde zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 8/23). Eingetragen am 02.05.2023.«</i> |
| Bodenordnungsverfahren: | Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |

2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

| | |
|---------------------------------------|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt liegt für das Flurstück 1931 eine Eintragung vor (Baulastenblatt Nr. 1252, siehe Anlage I). <i>»Übernahme der Verpflichtung, nach Maßgabe des Vertrages vom 07.01.1995 des Notars Bernd Lütke-meier, Urk.-R. 5/1998 L zugunsten der Stadt Steinfurt das auf den Flurstücken Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstücke 1929 und 1931 vorgesehene Muldensystem entsprechend der beiliegenden Anlagenbeschreibung zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Die beiliegende Anlagenbeschreibung und Lageplan sind Bestandteil dieser Baulastenerklärung.«</i> |
| Denkmalschutz: | Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Steinfurt aufgeführt. |

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Nr. 69 „Nördlich-Auf dem Windhorst“ (rechtsverbindlich: 18.03.1998) folgende Festsetzungen:

WA = allg. Wohngebiet
g = geschlossene Bauweise
II = Zahl der Vollgeschosse, zwingend
0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)
0,8 = GFZ (Geschossflächenzahl)
45° = Dachneigung
festgesetzte Firstrichtung
5,60 m – 6,60 m = max. Traufhöhe
11,40 m = max. Firsthöhe

Weitere Besonderheiten können beim zuständigen Bauplanungsamt der Stadt Steinfurt angefordert werden.

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde 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:

Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Steinfurt vom 20.07.2023
»Es wird bescheinigt, dass für das Grundstück Flur 3, Flurstücke 1931 und 1932, Gemarkung Borghorst, Erschließungsanlage Anne-Frank-Ring nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Steinfurt vom 24.09.2004 in der zurzeit gültigen Fassung ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeitigen Recht bereits entrichtet wurde.«

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:

Das Wohnhaus wird am Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer nebst Familienangehörigen bewohnt.

3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung:

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

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 „EINFAMILIENHAUS“

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeart:

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
zweigeschossig, nicht unterkellert
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Wohnfläche: rd. 115 m²

Hinweis: Die Berechnung wurde ausschließlich für diese Wertermittlung auf Grundlage der Bauzeichnung ausgeführt. Im Dachgeschoss, das durch eine Stahltreppe bereits erschlossen ist, besteht ein Ausbaupotenzial von rd. 30 m².

Baujahr (gem. Bauakte):

1999

Modernisierung
(lt. Angabe des Eigentümers):

2015/2016: Austausch der Türblätter im EG und OG
2016/2017: Dachseite (rückwärtig) nach Sturmschaden neu eingedeckt

Außenansicht:

Erdgeschoss:
Verblendstein (rotblau)

Obergeschoss:
Putz (weiß)

Dachgeschoss (Giebelspitze):
Holz

Konstruktionsart:

Massivbau

| | |
|--------------------------------|---|
| Fundamente (gem. Bauakte): | Stb.-Streifenfundamente und Bodenplatte B25 |
| Außenwände (gem. Bauakte): | zweischaliges Mauerwerk, d = 38,5 cm |
| Innenwände (gem. Bauakte): | Mauerwerk |
| Geschossdecken (gem. Bauakte): | <u>Erd- und Obergeschoss:</u> Stahlbeton <u>Dachgeschoss:</u> keine (derzeit nicht ausgebaut) |
| Treppen: | <u>Erdgeschosstreppe:</u> Stahlbetontreppe Tritt- und Setzstufen: Fliesen (Stufenmatten aufgeklebt) Geländer und Handlauf: Metall (Anstrich, weiß) <u>Treppe zum Dachgeschoss, (siehe Zuschlag boG):</u> freitragende Stahltreppe mit Trittstufen aus Holz (Buche) Geländer und Handlauf: Metall (Anstrich, weiß) |
| Haupteingang: | einflügelige Holzrahmentür (weiß) vollflächig (glatt) mit Lichtausschnitt (Klarglas) |
| Fenster: | <u>Erd- und Obergeschoss:</u> Holz (Anstrich, weiß) mit Isolierverglasung <u>Dachgeschoss:</u> Kunststoff (weiß) mit Isolierverglasung Hinweis: Es sind keine Rollläden vorhanden. |
| -bänke: | <u>außen:</u> Metall <u>innen:</u> Holz (Anstrich, weiß) |
| Dachkonstruktion: | Satteldach ohne Aufbauten |
| -eindeckung: | Betondachstein (rot) Ortgang: Abdeckung aus Zinkblech, unterseitig Holzverschalung Traufe: Zinkbleche |
| -entwässerung: | Regenrinne und -fallrohr: Zink |

TECHN. AUSSTATTUNG

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in das kommunale Kanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Ausstattung: je Raum überwiegend ein oder zwei Lichtauslässe je Raum überwiegend mehrere Steckdosen außen: Wandauslass (Hauseingangstür) |

| | |
|-------------------------------|--|
| Heizung/Warmwasserversorgung: | Die Erzeugung des Warmwassers sowohl für das Heizungssystem und des Brauchwassers erfolgt zentral außerhalb des Gebäudes. Im Abstellraum des Erdgeschosses befindet sich eine Übergabestation. |
| Heizkörper: | Flachheizkörper mit Thermostatventil |
| Lüftung: | herkömmliche Fensterlüftung |

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN | ZUSTAND

besondere Bauteile | Einrichtungen: | keine wertrelevanten vorhanden

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A1 | Zustand der Verkleidung (Holz) an den Fensterleibungen im Dachgeschoss (Bodenraum)



A2 | dauerelastische Fuge gelöst, Anstrich der Fassade erforderlich



A3 | Zustand der Putzfassade, Anstrich erforderlich

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“



A4 | Fensterscheibe eines Fensters im DG beschädigt



A5 | Zustand der Fensterrahmen (Holz) im EG (Wohnzimmer, Terrassentür) durch Witterungseinflüsse z.T. erheblich beschädigt



A6 | Zustand der Fensterrahmen im OG (Schlafzimmer, feststehendes Element) – Anstrich erforderlich

RAUM AUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

| | |
|--------------------------|--|
| Oberbodenbeläge: | <u>Erdgeschoss:</u> Fliesen (grau) <u>Obergeschoss:</u> Schlafräume: Teppich Flur und HWR: Vinyl (grau marmoriert) |
| Wandbekleidungen: | <u>Erd- und Obergeschoss:</u> überwiegend Raufasertapete mit Anstrich Gäste-WC und Bad: Fliesen (weiß) Küche: Fliesenspiegel (weiß) |
| Deckenverkleidung: | <u>Erd- und Obergeschoss:</u> überwiegend Raufasertapete mit Anstrich |
| Innentüren: | <u>Erd- und Obergeschoss:</u> glatte Holzwerkstofftüren (weiß mit waagerechten Fugen) Stahlzargen (weiß) <u>Wohnzimmer:</u> zweiteilig, feststehendes Seitenteil (Glasfüllung) |
| sanitäre Installation: | <u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC: Waschbecken und WC (hängend), Einbauspülkasten <u>Obergeschoss:</u> Wanne, Dusche mit Duschkabine, zwei Waschbecken und WC (hängend), Einbauspülkasten |
| besondere Einrichtungen: | keine wesentlichen vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung zu berücksichtigen |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B1 | Zustand des Anstrichs der Holzfenster (Wohnzimmer)



B2 | Kleberückstände im Fensterrahmen



B3 | Anstrich Handlauf „EG-Treppe“ erforderlich

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE INNEN“



B4 | Zustand der Badewanne | Verfärbung



B5 | Verkleidung der Badewanne derzeit zurückgebaut und provisorisch durch Folie ersetzt



B6 | WC im Bad (DG) undicht

3.2 AUßENANLAGEN

Versorgungsanlagen:

vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wegbefestigungen:

zur Haustür sowie Kfz-Stellplatz:
Betonsteinpflaster (grau)

Terrasse:

Betonsteinpflaster (grau) mit angeformten Abstandshaltern
zwecks Versickerung des Oberflächenwassers

Gartenanlagen und Anpflanzungen:

Vorgarten:
Rasenfläche und schmales Pflanzbeet

Gartenbereich (rückwärtig):
überwiegend Rasenfläche

techn. Ausstattung:

keine Wesentlichen erkennbar

Bauschäden | -mängel |
wirtschaftliche Wertminderungen



C1 | Terrassen- und Rasenfläche ungepflegt



C2 | Flurstück 1931 (Kennzeichnung) als Muldensystem zu betreiben (Kiesbeet), siehe Baulastenblatt Nr. 1252 – siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ sowie Anlage I



4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte nebst Kfz-Stellplatz bebaute Grundstück in 48565 Steinfurt-Borghorst, Anne-Frank-Ring 7 zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 ermittelt.

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Borghorst, Blatt 8624 -Bestandsverzeichnis-
 lfd. Nr. 1, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1931 (Größe 26 m²)
 lfd. Nr. 2, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1932 (Größe 196 m²)

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um selbstständige Grundstücke. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Grundstück | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|----------------|------------------|--------------------|
| Flurstück 1932 | Einfamilienhaus | 196 m ² |
| Flurstück 1931 | unbebaut | 26 m ² |
| Summe | | 222 m ² |

Verkehrswertermittlung:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des

Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere: besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Verfahrenswahl mit Begründung:

Sachwertverfahren:

Dem Unterzeichner liegen zur Anpassung des Sachwertes aus dem Grundstücksmarktbericht Steinfurt 2023 Umrechnungskoeffizienten zur Bestimmung des Sachwertfaktors vor. Eine modellkonforme Sachwertberechnung kann somit erfolgen.

Ertragswertverfahren:

Für die Ertragswertberechnung liegen Angaben zum Liegenschaftszins für „Einfamilienhäuser (Doppelhaushälfte)“ aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 (Kreis Steinfurt), ermittelt nach dem Modell der AGVGA, NRW, vor. Die Mietansätze wurden dem GMB 2023 (Modellmieten, Seite 105) entnommen und stellen nicht die Marktmiete zum Wertermittlungstag dar.

Vergleichswertverfahren:

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens konnten dem Unterzeichner seitens des Gutachterausschusses Kreis Steinfurt ausreichend Vergleichskaufpreise hinsichtlich ihrer Qualität (Jahr der Veräußerung, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr und Lage etc.) zur Verfügung gestellt werden. Das Vergleichswertverfahren dient nachfolgend der Plausibilisierung.



4.1 BODENWERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLURSTÜCK 1932

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

| | | |
|--|--|--|
| Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023) | 180,00 €/m ² | |
| Definitionen Boden-Richtwertgrundstück: | Entwicklungsstufe = baureifes Land Art der Bebauung = WA (allgemeines Wohngebiet) abgabenrechtlicher Zustand = frei Bauweise = offen Anzahl der Vollgeschosse = I-II Grundstückstiefe = 30 m | |
| Beschreibung des Grundstücks Flurstück 1932 | Wertermittlungsstichtag = 02.08.2023 Entwicklungsstufe = baureifes Land Art der Bebauung = WA (allgemeines Wohngebiet) abgabenrechtlicher Zustand = frei Bauweise = geschlossen Anzahl der Vollgeschosse = II Grundstückstiefe = rd. 23 m (Flurstück 1932) Grundstücksfläche = 196 m ² | |
| Bodenwertermittlung „Grundstücks Flurstück 1932“ | Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks Flurstück 1932 angepasst. | |

| | | | | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|------------------|---------------------------|
| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand | | | | Erläuterung |
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = | frei | | |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert) | = | 180,00 €/m ² | | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | |
| Stichtage | 01.01.2023 | 02.08.2023 | x 1,00 | E01 |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | | = 180,00 €/m ² |
| Lage | | Ausrichtung Garten „Südwesten“ | x 1,10 | E02 |
| Fläche (m ²) | | 196 | x 1,15 | E03 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | x 1,00 | |
| Anbauart | | Doppelhaushälfte | x 0,95 | E04 |
| Zuschnitt | | Eckgrundstück | x 0,95 | E05 |
| Art der baulichen Nutzung | WA (allgemeines Wohngebiet) | WA (allgemeines Wohngebiet) | x 1,00 | |
| Vollgeschosse | I-II | II | x 1,00 | |
| Bauweise | offen | geschlossen | x 1,00 | |
| Tiefe | 30 | 23 | x 1,00 | |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | | = | 207,00 €/m ² |
| Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben | | | = | 0,00 €/m ² |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | | = | 207,00 €/m ² |



| | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------------|
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | |
| abgabefreier relativer Bodenwert | = | 207,00 €/m ² |
| Fläche | | 196 m ² |
| abgabefreier Bodenwert | = | 40.572,00 € rd. 40.500,00 € |

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 insgesamt rd. 40.500,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLURSTÜCK 1932

- E01 Es erfolgt keine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag, da nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Steinfurt am Markt keine Veränderungen seit Januar 2023 feststellbar sind.
- E02 Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Die Wertanpassung wird i. d. R. wie folgt in Ansatz gebracht: SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).
- E03 Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Anpassung erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten = 15 %.
- E04 Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind, kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:
beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % - 95 %
beim Mittelhaus 80 % - 95 %
Mit einem Abschlag von 5 % ist die Anbauart hinreichend berücksichtigt.
- E05 Eckgrundstücke werden beeinflusst durch den überproportional großen Anteil an straßenangrenzenden Vorflächen (nicht baulich nutzbar), erhöhte Kosten für die Straßenreinigung, Verkehrsemissionen sowie Einschränkung der Sichtmöglichkeit in den „hinteren“ Grundstücksteil. Da sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines Wohngebiets an einer Anliegerstraße (verkehrsberuhigt) befindet ist durch den Wertabschlag von 5 % der Nachteil hinreichend berücksichtigt.

4.2 SACHWERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLURSTÜCK 1932

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 Wertermittlungsstichtag 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 | | Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) |
|---|---|---------------------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 756,00 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| <input type="checkbox"/> Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 224,00 m² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 169.344,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 02.08.2023 (2010 = 100) | x | 177,9/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag | = | 301.262,97 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Alterswertminderung | | |
| <input type="checkbox"/> Modell | | linear |
| <input type="checkbox"/> Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre |
| <input type="checkbox"/> Restnutzungsdauer (RND) | | 56 Jahre |
| <input type="checkbox"/> prozentual | | 30,00 % |
| <input type="checkbox"/> Faktor | x | 0,7 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 210.884,08 € |

| | | |
|--|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 210.884,08 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 10.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 220.884,08 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) des Grundstücks Flurstück 1932 | + | 40.500,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 261.384,08 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,30 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 339.799,31 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 20.000,00 € |
| Sachwert | = | 319.799,31 € |
| | rd. | 320.000,00 € |

ERLÄUTERUNG ZUR SACHWERTBERECHNUNG

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

EINFAMILIENHAUS

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | 1,0 | | |
| Dach | 15,0 % | | | 1,0 | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 0,2 | 0,8 | | |
| Heizung, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ | 9,0 % | | | | 0,5 | 0,5 |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| Insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 12,8 % | 78,2 % | 4,5 % | 4,5 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--------------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| 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 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |

| | |
|---------------------------------|--|
| Fußböden | |
| 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, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 4 | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss |
| Standardstufe 5 | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus - Typ 2.32

| | |
|-----------------|--|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | Doppel- und Reihenendhäuser |
| Gebäudetyp: | EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG |

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes – Typ 2.32

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------|--|--|---|
| 1 | 580,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 645,00 | 12,8 | 82,56 |
| 3 | 745,00 | 78,2 | 582,59 |
| 4 | 895,00 | 4,5 | 40,28 |
| 5 | 1.120,00 | 4,5 | 50,40 |

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 755,83 €/m² BGF

rd. 756,00 €/m² BGF

gewogener Standard = 3,1

Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennt, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlags-schätzungen sind die in der AGVGA-NRW, Anlage 7 angegebenen

| | |
|-------------------------|--|
| | <p>Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.</p> |
| Besondere Einrichtungen | <p>Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> |
| Baupreisindex | <p>Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.</p> |
| Baukostenregionalfaktor | <p>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. Der GAA des Kreis Steinfurt (2023) hat den Regionalfaktor mit dem Wert 1,0 für den Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsgebiet festgelegt.</p> |
| Baunebenkosten | <p>Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK sowie der Wertzuschläge und Zeitwerte bereits enthalten.</p> |
| Außenanlagen | <p>Gem. der Angabe im GMB 2023 werden Außenanlagen inkl. der Hausanschlüsse pauschal mit 7% des Gebäudewerts in Ansatz gebracht. Da das Bewertungsobjekt lediglich über eine Grundstücksfläche von rd. 196 m² verfügt wird der Zeitwert der Außenanlagen nach sachverständigem Ermessen mit rd. 10.000,00 € (Hausanschluss „Wasser & Strom“, Pflasterflächen [Terrasse und Stellplatz], Hecken und Rasenfläche) geschätzt.</p> |
| Gesamtnutzungsdauer | <p><u>Einfamilienhaus:</u> Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL für das Zweifamilienhaus auf pauschal 80 Jahre festgelegt, (siehe AGVGA - NRW, Stand 06.2015).</p> |
| Restnutzungsdauer | <p>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 Unterhaltungszustand sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.</p> <p>Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus Das ca. 1999 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert.</p> |



Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie bzw. AGVGA-NRW“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Die Modernisierungspunkte wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | max. Pkt. | tatsächliche Punkte | |
|--|-----------|-------------------------|------------------------|
| | | durchgeführte Maßnahmen | unterstellte Maßnahmen |
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (2018) - ausschl. südl. Dacheindeckung ohne Rinne, Dämmung etc. | 4,0 | 1,0 | |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. decken, Fußböden, Treppen - Austausch der Türen | 2,0 | 0,5 | |
| Summe | | 1,5 | |

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. Die ausgeführten Modernisierungen modifizieren die Restnutzungsdauer von 56 Jahren nicht.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der objektartsspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (GMB 2023) gegliedert und angepasst. Folgende Umrechnungskoeffizienten sind in Ansatz zu bringen:

| | | |
|---|---|---------------------|
| vorl. Sachwert | | |
| = 0,76156 x (261.384,08 €/1.000.000) ^{-0,348846} | = | 1,21614 |
| Einfamilienhaus | x | 1,00 |
| Index 2022 | x | 1,00 |
| Gebietsgliederung (Steinfurt) | x | 1,07 |
| Sachwertfaktor | = | 1,30127 rd. 1,30 |

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.



| boG's „Bauschäden, Baumängel und wirtschaftliche Wertminderungen“ | Wert- beeinflussung insg. ¹ (€) |
|---|--|
| <p>partieller Austausch Holzverkleidung „Giebel“ inkl. Gerüstaufbau</p> <p>Anstrich der Fassade</p> <p>Austausch Fensterscheibe, Anstrich Fenster sowie Austausch Wohnzimmerelement, Einbau Abdichtung (Kompriband)</p> <p>Anstrich Treppengeländer</p> <p>Zustand Bad im DG (Wanne beschädigt, Dusch-Armatur abgängig, Umrandung Wanne erneuern, Instandsetzung WC), Fliesenarbeiten</p> <p>-Minderwert-</p> <p>Außenanlagen</p> <p>Heizungsanlage als Wärmepumpe den NHK (Standardstufe 5) berücksichtigt, allerdings dezentral, keine Anschaffungskosten, keine eigenen Wartungskosten, keine eigenen lfd. Reparaturen Die Übergabestation und die anteilige Verrohrung zur dezentralen Anlage wurden vom Eigentümer seinerzeit bezahlt: pauschaler Abzug für anteilige, fehlende Investition bei Erstellung</p> <p>Unterspannbahn Dacheindeckung fehlt, DG bisher nicht ausgebaut und nicht gedämmt- Minderwert</p> | |
| Zwischensumme | rd. -25.000,00 € |
| Zuschlag für Treppe zum Dachgeschoss (NHK 2.32 EG/OG nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG) | + 5.000,00 € |
| Summe | rd. -20.000,00 € |

Hinweis:

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen pauschalen, kumulierten Wertansatz und nicht um eine Kostenschätzung zur Herstellung des modernisierten Zustands handelt. Im Ergebnis Kosten ≠ Wertansatz

4.3 ERTRAGSWERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLURSTÜCK 1932

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 Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | Modellmiete lt. GMB, Kreis Steinfurt 2023 (s. Seite 105) | | |
|--------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|--|------------------|-----------------|
| | | | | | (€/m ²) (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | 1 | Wohnen | 115,00 | | 6,05 | 695,75 | 8.349,00 |
| | 2 | Hobby-/Lagerraum im DG | 30,00 | | pauschal | 50,00 | 600,00 |
| Kfz-Stellplatz | 3 | Parken | | 1 | | 20,00 | 240,00 |
| Summe | | | 145,00 | 1,00 | | 765,75 | 9.189,00 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

| | | |
|--|-----|---------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 9.189,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (rd. 29 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | 2.660,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 6.529,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 0,80 % von 40.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – | 324,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 6.205,00 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer | × | 44,994 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 279.187,77 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) Flurstück 1932 | + | 40.500,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 319.687,77 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 319.687,77 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – | 20.000,00 € |
| Ertragswert | = | 299.687,77 € |
| | rd. | <u>300.000,00 €</u> |



ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGSWERTBERECHNUNG

| Wohnfläche | Die Berechnung wurde ausschließlich für diese Wertermittlung auf Grundlage der Bauzeichnung ausgeführt. Im Dachgeschoss, das durch eine Stahltreppe bereits erschlossen ist, besteht ein Ausbaupotenzial von rd. 30 m ² . | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|-------------------------------|-------------------|--|---------------------------------------|--------|----------------|-------|-----------------------|--|---|----------|--|--------|----------------|-------|--|----------|--|--------|-------|--------------------------|
| 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. Die Mietansätze wurden dem GMB 2023, Kreis Steinfurt (Modellmieten, Seite 105) entnommen stellen nicht die Marktmiete zum Wertermittlungsstichtag dar. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bewirtschaftungskosten | Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (AGVGA.NRW, Stand 21. Juni 2016), Anlage 3 ermittelt, da lt. Grundstücksmarktbericht 2023 (Kreis Steinfurt) dieses Bestimmungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde lag. Demnach betragen die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis rd. 29 % des Rohertrags. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">BWK-Anteil bezogen auf den Stichtag 01.01.2015</th> <th style="text-align: right;">Kostenanteil insgesamt (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungskosten</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ein- und Zweifamilienhäuser, pauschal</td> <td style="text-align: right;">280,00</td> </tr> <tr> <td>Kfz-Stellplatz</td> <td style="text-align: right;">37,00</td> </tr> <tr> <td>Instandhaltungskosten</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhaus: 11,00 €/m²Wfl. x 115 m²/Wfl.</td> <td style="text-align: right;">1.265,00</td> </tr> <tr> <td>Hobby/Lager: 11,00 €/m²Wfl. x 30 m²/Wfl.</td> <td style="text-align: right;">330,00</td> </tr> <tr> <td>Kfz-Stellplatz</td> <td style="text-align: right;">65,00</td> </tr> <tr> <td>1.977,00 € (V und I) x 1,25241 (Indexierung auf den Wertermittlungsstichtag 13.07.2023)</td> <td style="text-align: right;">2.476,01</td> </tr> <tr> <td>Mietausfallwagnis (2 % von 9.189,00 €)</td> <td style="text-align: right;">183,78</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td style="text-align: right;">2.659,78 rd. 2.660,00</td> </tr> </tbody> </table> | BWK-Anteil bezogen auf den Stichtag 01.01.2015 | Kostenanteil insgesamt (€) | Verwaltungskosten | | Ein- und Zweifamilienhäuser, pauschal | 280,00 | Kfz-Stellplatz | 37,00 | Instandhaltungskosten | | Einfamilienhaus: 11,00 €/m ² Wfl. x 115 m ² /Wfl. | 1.265,00 | Hobby/Lager: 11,00 €/m ² Wfl. x 30 m ² /Wfl. | 330,00 | Kfz-Stellplatz | 65,00 | 1.977,00 € (V und I) x 1,25241 (Indexierung auf den Wertermittlungsstichtag 13.07.2023) | 2.476,01 | Mietausfallwagnis (2 % von 9.189,00 €) | 183,78 | Summe | 2.659,78 rd. 2.660,00 |
| BWK-Anteil bezogen auf den Stichtag 01.01.2015 | Kostenanteil insgesamt (€) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verwaltungskosten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser, pauschal | 280,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kfz-Stellplatz | 37,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Instandhaltungskosten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Einfamilienhaus: 11,00 €/m ² Wfl. x 115 m ² /Wfl. | 1.265,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hobby/Lager: 11,00 €/m ² Wfl. x 30 m ² /Wfl. | 330,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kfz-Stellplatz | 65,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.977,00 € (V und I) x 1,25241 (Indexierung auf den Wertermittlungsstichtag 13.07.2023) | 2.476,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mietausfallwagnis (2 % von 9.189,00 €) | 183,78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summe | 2.659,78 rd. 2.660,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Liegenschaftszins | Im Grundstücksmarktbericht Kreis Steinfurt (2023) werden Liegenschaftszinssätze für die Gebäudeart „Einfamilienhäuser-Doppelhaus-hälfte“ ausgeführt. Demnach wäre ein Liegenschaftszins von 0,8 % mit einer Standardabweichung von 0,7 in Ansatz zu bringen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamt- und Restnutzungsdauer | siehe Abschnitt „Erläuterungen zur Sachwertberechnung“ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | siehe Abschnitt „Erläuterungen zur Sachwertberechnung“ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

4.4 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLURSTÜCK 1932

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vom Unterzeichner wurden Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des GAA, Kreis Steinfurt von vergleichbaren Immobilien (ausschließlich EFH) in gleicher Lage (Gebietsgliederung „Steinfurt“)² angefordert, um das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Durch Anpassung der Kaufpreise mittels der im GMB „Kreis Steinfurt“ (2023) ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten (Um-Koeff.) nachfolgend der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt ermittelt.

² Wir sind verpflichtet, alle erhaltenen Angaben zur Lage/Anschrift der Vergleichsobjekte streng vertraulich zu behandeln. Es wird lediglich eine Nummerierung der einzelnen Vergleichskaufpreise vorgenommen.

| EFH | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kaufpreis | 205.000,00 € | 297.500,00 € | 270.000,00 € | 342.000,00 € | 230.000,00 € | 304.000,00 € | 279.000,00 € | 315.000,00 € | 248.628,00 € |
| Nebengebäude (NG) | Garage | Garage | Garage | Garage | Carpport | Garage | Garage | Garage | Carpport |
| pauschaler Ansatz s. GMB Steinfurt | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 2.500,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 2.500,00 € |
| KP ohne Nebengebäude | 200.000,00 € | 292.500,00 € | 265.000,00 € | 337.000,00 € | 227.500,00 € | 299.000,00 € | 274.000,00 € | 310.000,00 € | 246.128,00 € |
| BRW | 90,00 | 110,00 | 105,00 | 105,00 | 140,00 | 110,00 | 140,00 | 105,00 | 140,00 |
| Fläche (m²) | 438 | 482 | 371 | 458 | 331 | 258 | 479 | 297 | 370 |
| Bodenwert | 39.420,00 € | 53.020,00 € | 38.955,00 € | 48.090,00 € | 46.340,00 € | 28.380,00 € | 67.060,00 € | 31.185,00 € | 51.800,00 € |
| KP ohne NG & Bodenwert | 160.580,00 € | 239.480,00 € | 226.045,00 € | 288.910,00 € | 181.160,00 € | 270.620,00 € | 206.940,00 € | 278.815,00 € | 194.328,00 € |
| | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 |
| Datum Vertrag | 17.04.2020 | 22.04.2020 | 26.05.2020 | 08.10.2020 | 20.01.2021 | 17.03.2021 | 12.04.2021 | 30.04.2021 | 13.08.2021 |
| Um-Koeff. | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,16 | 1,16 | 1,16 | 1,16 | 1,16 |
| Geb.-Typ | EFH | EFH | DHH | EFH | DHH | DHH | EFH | DHH | DHH |
| Um-Koeff. | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Baujahr | 1998 | 1997 | 2000 | 2005 | 1995 | 1997 | 2001 | 2000 | 1995 |
| Alter (Jahre) | 22 | 23 | 20 | 15 | 26 | 24 | 20 | 21 | 26 |
| Um-Koeff. | 1,45 | 1,45 | 1,45 | 1,45 | 1,17 | 1,45 | 1,45 | 1,45 | 1,17 |
| Wohnfläche | 121 | 124 | 127 | 148 | 109 | 125 | 120 | 120 | 110 |
| Um-Koeff. | 1,15 | 1,15 | 1,15 | 1,10 | 1,26 | 1,15 | 1,15 | 1,15 | 1,26 |
| Produkt der Um.-Koeff | 1,6675 | 1,6675 | 1,6675 | 1,595 | 1,710072 | 1,9343 | 1,9343 | 1,9343 | 1,710072 |
| Kaufpreis ohne NG je m²/Wfl. | 1.327,11 € | 1.931,29 € | 1.786,92 € | 1.952,09 € | 1.662,02 € | 2.164,96 € | 1.724,50 € | 2.323,46 € | 1.766,62 € |
| KP/Produkt Um-Koeff | 795,87 € | 1.158,20 € | 1.071,61 € | 1.223,88 € | 971,90 € | 1.119,25 € | 891,54 € | 1.201,19 € | 1.033,07 € |

| EFH | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|-------------------------------------|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| Kaufpreis | 248.628,00 € | 415.000,00 € | 389.000,00 € | 410.000,00 € | 310.000,00 € | 429.500,00 € | 373.000,00 € | 419.000,00 € | 420.000,00 € |
| Nebengebäude (NG) | | | | | | | | | |
| pauschaler Ansatz | Carport | Carport & Geräte | Garage | Garage | Carport | Carport | Garage | Garage | Garage & Geräte |
| s. GMB Steinfurt | 2.500,00 € | 3.500,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 2.500,00 € | 2.500,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 6.000,00 € |
| KP ohne Nebengebäude | 246.128,00 € | 411.500,00 € | 384.000,00 € | 405.000,00 € | 307.500,00 € | 427.000,00 € | 368.000,00 € | 414.000,00 € | 414.000,00 € |
| BRW | 140,00 | 145,00 | 145,00 | 210,00 | 230,00 | 220,00 | 180,00 | 160,00 | 230,00 |
| Fläche (m²) | 416 | 460 | 375 | 427 | 268 | 435 | 312 | 441 | 458 |
| Bodenwert | 58.240,00 € | 66.700,00 € | 54.375,00 € | 89.670,00 € | 61.640,00 € | 95.700,00 € | 56.160,00 € | 70.560,00 € | 105.340,00 € |
| KP ohne NG & Bodenwert | 187.888,00 € | 344.800,00 € | 329.625,00 € | 315.330,00 € | 245.860,00 € | 331.300,00 € | 311.840,00 € | 343.440,00 € | 308.660,00 € |
| Datum Vertrag | 2021 | 2021 | 2021 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 | 2023 | 2023 |
| Um-Koeff. | 1,16 | 1,16 | 1,16 | 1,31 | 1,31 | 1,31 | 1,31 | 1,31 | 1,31 |
| Geb.-Typ | DHH | EFH | EFH | EFH | DHH | EFH | DHH | EFH | EFH |
| Um-Koeff. | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Baujahr | 1995 | 2003 | 2002 | 1995 | 1991 | 1997 | 1996 | 2001 | 2003 |
| Alter (Jahre) | 26 | 18 | 19 | 27 | 31 | 25 | 26 | 22 | 20 |
| Um-Koeff. | 1,17 | 1,45 | 1,45 | 1,17 | 1,17 | 1,45 | 1,17 | 1,45 | 1,45 |
| Wohnfläche | 109 | 128 | 140 | 120 | 115 | 140 | 119 | 123 | 136 |
| Um-Koeff. | 1,26 | 1,15 | 1,10 | 1,15 | 1,15 | 1,10 | 1,15 | 1,15 | 1,10 |
| Produkt der Um.-Koeff | 1,710072 | 1,9343 | 1,8502 | 1,762605 | 1,762605 | 2,08945 | 1,762605 | 2,184425 | 2,08945 |
| Kaufpreis ohne NG je m²/Wfl. | 1.723,74 € | 2.693,75 € | 2.354,46 € | 2.627,75 € | 2.137,91 € | 2.366,43 € | 2.620,50 € | 2.792,20 € | 2.269,56 € |
| KP/Produkt Um-Koeff | 1.007,99 € | 1.392,62 € | 1.272,55 € | 1.490,83 € | 1.212,93 € | 1.132,56 € | 1.486,72 € | 1.278,23 € | 1.086,20 € |



| | | |
|--|--------------------|--------------------------------|
| Das arithmetische Mittel der normierten Kaufpreise ohne Bodenwert beträgt: | = | 1.157,06 €/m ² Wfl. |
| Aus den 18 Kaufpreise, die | | |
| 30% oberhalb des arithmetischen Mittels | ≙ 1.504,18 € bzw. | |
| 30% unterhalb des arithmetischen Mittels | ≙ 809,94 € liegen, | |
| wurde ein Ausreißer festgestellt. Aus den 17 verbliebenen Vergleichskaufpreisen wurde das arithmetische Mittel für die weitere Berechnung gebildet | = | 1.178,31 € |

Der für das Bewertungsobjekt angepasste Vergleichsfaktor wird durch Multiplikation der individuellen, auf das Bewertungsobjekt zutreffenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt:

Vergleichsfaktor auf das Bewertungsobjekt „Anne-Frank-Ring 7 in 48565 Steinfurt-Borghorst“ abgestellt:

| | | |
|--|--------|------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag (02.08.2023): | x 1,31 | |
| Alter (24 Jahre). | x 1,45 | |
| Wohnfläche (Wfl: rd.115 m ²): | x 1,15 | |
| Gebäudeart (EFH) | x 1,00 | |
| ermittelter auf das Bewertungsobjekt abgestellter Vergleichswertfaktor | = | 2.184425 |
| <hr/> | | |
| 1.178,31 €/m ² Wfl. x 2,184425 | = | 2,573,93 €/m ² Wfl. |
| | = | rd. 2.574,00 €/m ² Wfl. |
| <hr/> | | |
| vorl. Vergleichswert des Bewertungsobjekts ohne Bodenwert | | |
| 2.574,00 €/m ² Wfl. x rd. 115 m ² | = | 296.010,00 € |

BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

| | | |
|---|---|----------------------------------|
| vorläufiger Vergleichswert ohne Bodenwert | = | 296.010,00 € |
| Bodenwert (siehe Bodenwertermittlung) des Grundstücks Flurstück 1932 | + | 40.500,00 € |
| <hr/> | | |
| | = | 336.510,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe „Abschnitt 4.2 - Sachwertermittlung“ | - | 20.000,00 € |
| <hr/> | | |
| Vergleichswert | = | 316.510,00 € rd. 317.000,00 € |

4.5 BODENWERTERMITTLUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLURSTÜCK 1931

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

| | | |
|---|---|-------------------------------|
| Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023) | 180,00 €/m ² | |
| Definitionen Bodenrichtwertgrundstück: | Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| | Art der Bebauung | = WA (allgemeines Wohngebiet) |
| | abgabenrechtlicher Zustand | = frei |
| | Bauweise | = offen |
| | Anzahl der Vollgeschosse | = I-II |
| | Grundstückstiefe | = 30 m |
| Beschreibung des Grundstücks Flurstück 1931 | Wertermittlungsstichtag | = 02.08.2023 |
| | Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| | Art der Bebauung | = WA (allgemeines Wohngebiet) |
| | abgabenrechtlicher Zustand | = frei |
| | Bauweise | = geschlossen |
| | Anzahl der Vollgeschosse | = II |
| | Grundstückstiefe | = rd. 3 m (Flurstück 1931) |
| | Grundstücksfläche | = 26 m ² |
| Bodenwertermittlung „Grundstück Flurstück 1931“ | Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale angepasst. | |

| | | | | |
|--|---------------------|----------------------|-------------------------|--|
| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand | | | | Erläuterung |
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | = | frei | |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert) | | = | 180,00 €/m ² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | |
| Stichtage | 01.01.2023 | 02.08.2023 | x 1,00 | E06 siehe Bodenwertwertermittlung Grundstück Flurstück 1932 |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag siehe Bodenwertermittlung Grundstück Flurstück 1932 | | | = | 207,00 €/m ² |
| Lage | | Hinterland | x 0,50 | E07 |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | | = | 103,50 €/m ² |
| Fläche | | | | 26 m ² |
| abgabenfreier Bodenwert | | | = | 2.691,00 € rd. 3.000,00 € |

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 insgesamt rd. 3.000,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG FÜR DAS GRUNDSTÜCK FLURSTÜCK 1931

E07

Lt. Auswertung einzelner Gutachterausschüsse (z.B. Oberbergischer Kreis 2023) sowie der Angabe „Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV werden im Mittel Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich mit 50 % des Bodenwertes gehandelt. Der Faktor wird im Grundstücksmarktbericht des GAA Kreis Borken (2023) bestätigt.



4.6 VERKEHRSWERTABLEITUNG AUS DEN VERFAHRENERGEBNISSEN

Vorbemerkung

Im Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens wird die Begründung für die Wahl, der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren, erläutert. Dort ist auch beschrieben, dass sowohl das Vergleichswert- als auch das Sachwertverfahren auf Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab: von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zusammenstellung der Ergebnisse

| Grundstück | Sachwert | Ertragswert | Vergleichswert |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Flurstück 1932 „bebaut“ | 320.000,00 € | 300.000,00 € | 317.000,00 € |
| Flurstück 1931 | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 3.000,00 € |
| Summe | 323.000,00 € | 303.000,00 € | 320.000,00 € |

Gewichtung

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 sowie dem Ertragswert das Gewicht 0,90 beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen. Für das Ertragswertverfahren lag ein überörtlicher Liegenschaftszinssatz sowie die anzuwendenden Modellmieten vor (Modellkonform), daher ist die Qualität lediglich mit 0,6 in Ansatz zu bringen. Das Vergleichswertverfahren dient der Plausibilisierung, da Angaben zu Unterkellerung, ausgebautem Spitzboden, boG's etc. nicht vorlagen.

Insgesamt erhalten somit
 das Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (c) × 1,00 (d) = 1,000.
 das Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (a) × 0,90 (b) = 0,540

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[323.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 303.000,000 \times 0,54] \div 1,54 = 315.987,01 \text{ €}$$

rd. 315.000,00 €.

4.7 VERKEHRSWERT

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Borghorst, Blatt 8624 -Bestandsverzeichnis-
lfd. Nr. 1, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1931 (Größe 26 m²)
lfd. Nr. 2, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1932 (Größe 196 m²)

Der Verkehrswert für die mit einer Doppelhaushälfte nebst Kfz-Stellplatz
bebauten Grundstücke in 48565 Steinfurt-Borghorst, Anne-Frank-Ring 7

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2023 mit rd.

315.000,00 €

(in Worten: dreihundertfünftehtausend Euro)
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass
ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Be-
weiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen
keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Emsdetten, 12.09.2023

Sachverständiger Peter Mues



5 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

D
E
F
G Fotos – Außenaufnahmen
H
I

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G1 | Straßenansicht des Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte)



G2 | rückwärtige Fassade des Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte)

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G3 | Giebelfassade des Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte)



G4 | Kfz-Stellplatz vor dem Gebäude

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G5 | Blick auf die Grundstücksfläche vor dem Gebäude



G6 | Blick auf die Grundstücksfläche hinter dem Gebäude

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G7 | Blick auf den Hauseingang an der nordwestlichen Fassade



G8 | Blick auf den seitlichen Grundstücksstreifen (derzeit als Mülltonnen-Stellplatz genutzt)

Anlagen

G | Fotos - Außenaufnahmen



G9 | Blick entlang der Anliegerstraße in südöstliche Richtung



G10 | Blick entlang der Anliegerstraße in nordwestliche Richtung





mues. Das Werte-Kontor.

Peter Mues

Lindenstraße 30

48282 Emsdetten

T 02572.9430000

F 02572.9430019

M gutachten@mues-werte-kontor.de

W mues-werte-kontor.de