

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24023-AGS

| | |
|-------------------------|---|
| Grundbuch | <u>Burgsteinfurt Blatt 3525</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 37, Flurstück 88, Acker, Danziger Straße, Größe 1.055 m ² |
| Zweck des Gutachtens | Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 022/23 |
| Objekt- beschreibung | Grundstück (1.055 m ²), bebaut mit freistehendem Einfami- lienhaus (Baujahr 1981, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, ca. 200 m ² Wohnfläche) und Garage (Baujahr 1981, massive Bau- weise) Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchge- führt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Ver- kehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten. |
| Verkehrswert | EURO 365.000,00 |

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02551/66- 177 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Steinfurt eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens/Exposés in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-/Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24023-AGS

Objekt **Einfamilienhaus mit Garage
Danziger Straße 1, 48565 Steinfurt-Burgsteinfurt**

Grundbuch von Burgsteinfurt Blatt 3525
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 37, Flurstück 88, Acker,
Danziger Straße, Größe 1.055 m²

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 022/23**

Ortsbesichtigung und Stichtag **02.05.2024
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)**



Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Von der
Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Münster

Merschkamp 49
48155 Münster
Fon 0251-48 29 500
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

Hinterstraße 8
48607 Ochtrup
Fon 02553-4397
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten zzgl. 10 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

| | Seite |
|---|-----------|
| 1. Inhaltsverzeichnis | 2 |
| 2. Vorbemerkungen | 3 |
| 2.1 Wertermittlungsgrundlagen | 3 |
| 2.2 Ortstermin | 4 |
| 3. Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 3.1 Grundbuch | 5 |
| 3.2 Lage | 5 |
| 3.3 Erschließung, Baugrund, etc. | 6 |
| 3.4 Rechte und Belastungen | 6 |
| 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 8 |
| 4.1 Wohnhaus | 8 |
| 4.2 Garage | 9 |
| 4.3 Außenanlagen | 9 |
| 4.4 Bauzustand | 9 |
| 4.5 Restnutzungsdauer | 10 |
| 5. Wertermittlungsverfahren | 11 |
| 6. Bodenwert | 12 |
| 7. Sachwert | 14 |
| 8. Verkehrswert | 16 |
| Anlage 1: Lageplan | 17 |
| Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss | 18 |
| Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss | 19 |
| Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss | 20 |
| Anlage 5: Schnitt | 21 |
| Anlage 6: Brutto-Grundfläche | 22 |
| Anlage 7: Wohnfläche | 23 |
| Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 | 25 |
| Anlage 9: Fotos | 26 |

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Dieterich · Kleiber:
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik
und Wertermittlung

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 02.05.2024 in der Zeit von 14.00 - 14.15 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen war keine weitere Person erschienen. Die Besichtigung konnte daher nur von der Straße aus durchgeführt werden.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

Im Einladungsschreiben zum Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern dem Eigentümer zum Nachteil gereichen könnte, da die nicht besichtigten Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Falle als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Burgsteinfurt Blatt 3525

| | |
|---------------------------------------|--|
| Bestandsverzeichnis | Lfd. Nr. 1: Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 37, Flurstück 88, Acker, Danziger Straße, Größe 1.055 m ² |
| Abteilung I Eigentümer | <i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i> |
| Abteilung II Lasten/Beschränkungen | Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 22/23). Eingetragen am 09.11.2023. |
| Abteilung III Hypothesen etc. | <i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i> |

3.2 Lage

| | |
|----------------------------|--|
| Kreis | Steinfurt |
| Ort und Einwohnerzahl | Stadt Steinfurt, ca. 34.000 Einwohner, davon im Ortsteil Burgsteinfurt ca. 15.000 Einwohner |
| Wohnlage | Das Objekt liegt westlich der Burgsteinfurt durchlaufenden Bahntrasse, ca. 1 km Luftlinie vom Stadtkern und ca. 0,3 km von der Fachhochschule entfernt; das nähere Umfeld wird geprägt durch eingeschossige Einfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind in eingeschränktem Umfang im Ortsteil vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage |
| Entfernungen/ Verkehrslage | ca. 0,6 km bis Bahnhof ca. 17 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 23 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 29 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 33 km bis Münster Stadtkern |
| Topografische Lage | Weitgehend ebenes Gelände |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Immissionen | Keine wesentlichen |
| Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt | Es handelt sich um ein Grundstück in Südausrichtung mit unregelmäßigem langgestrecktem Zuschnitt. |

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

| | |
|--|---|
| Straßenausbau/Straßenart | Das Bewertungsgrundstück liegt an der Danziger Straße (Tempo 30, geringes Verkehrsaufkommen). |
| Erschließungsbeiträge | Nach Angaben der Stadt Steinfurt stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für d. Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus. Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden. |
| Parkmöglichkeiten | KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und im Straßenraum vorhanden. |
| Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen | Wasser-, Telefon-, und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss |
| Altlasten | Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden. |

3.4 Rechte und Belastungen

| | |
|----------------------------------|---|
| Baulasten | Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter. |
| Planungsrechtliche Ausweisung | Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen) |



| | |
|-----------------------|---------------|
| Wohnungsbindungen | Nein |
| Denkmalschutz | Nein |
| Sonstige Festlegungen | Nicht bekannt |

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

4.1 Wohnhaus

| | |
|----------------------|--|
| Gebäudetyp | Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert |
| Nutzung am Stichtag | Das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer bewohnt. |
| Baujahr | 1981 |
| Konstruktionsart | Massive Bauweise |
| Fassade des Gebäudes | Ziegelverblendmauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk/ Leichtbau |
| Geschosdecken | Stahlbetondecken |
| Geschosshöhen | KG: ca. 2,25 m; EG: ca. 2,75 m; DG: ca. 2,75 m |

Dach

| | |
|--------------------|---|
| Dachform | Satteldach |
| Dacheindeckung | Beschichtete Dachpfannen |
| Fenster | Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden |
| Gebäudeeingang | Metalltürelement |
| Besondere Bauteile | Dachgaube, Loggia, Eingangstreppe mit Natursteinplatten, Kelleraußentreppe |
| Energieausweis | Nicht vorliegend |

4.2 Garage

Einzelgarage; Baujahr 1981; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach mit Abklebung; Blechschwinger

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Waschbetonplatten; Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand

(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Bei den baulichen Anlagen liegt nach äußerem Eindruck Instandhaltungsbedarf vor, z.B.:

Dacharbeiten anstehend (z.B. untere Verkleidung des Dachüberstands mit größeren Fehlstellen); fehlende Natursteinplatten an der Eingangstreppe; Außenanlagen überarbeitungsbedürftig (z.B. Bodenbefestigungen mit Unebenheiten); etc.



4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird nach äußerem Eindruck unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands geschätzt auf 37 Jahre (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 43 Jahre).

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **140 €/m²**

Gartenland

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein langgestrecktes Grundstück mit einer mittleren Tiefe von ca. 62 m. Das typische Grundstück dieser Bodenrichtwertzone hat dagegen nur eine Tiefe von 40 m. Die über 40 m Grundstückstiefe hinausgehende Fläche ist als Gartenland einzustufen. Hierunter sind Flächen zu verstehen, die für die bauliche Nutzung des Grundstückes nicht benötigt werden, von untergeordneter Bedeutung sind und Wohnbauflächen mit Gartenlandflächen arrondieren.

Die Kaufpreise für reines Gartenland sind laut Grundstücksmarktbericht 2024 (s. Seite 41) in Gebieten mit einem hohen Baulandpreisniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigen Baulandpreisniveau. Im Regelfall liegen die Gartenlandpreise in einer Spanne von 3 Prozent bis 75 Prozent (im Mittel etwa 30 Prozent) des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes. Für Baulücken trifft dies nicht zu. Die Kaufpreisspanne für Gartenflächen reicht im Wesentlichen von 3 bis 152 Euro / m².

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung des mittleren Baulandniveaus ein Gartenlandpreis von 30 % des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes als marktgerecht eingeschätzt.

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

| Merkmal | Richtwert- grundstück | Bewertungs- grundstück | Zu-/ Ab- schlag |
|---|--------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Bodenrichtwert | | | 140 €/m² |
| Stichtag | 01.01.2024 | 02.05.2024 | |
| Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand | frei | frei | |
| Entwicklungsstufe | Bauland | Bauland | |
| Art der Nutzung | Wohnen | Wohnen | |
| Vollgeschoss | I | I | |
| Bauweise | offen | offen | |
| Fläche (m ²) | | 1.055 | |
| Tiefe (m) | 40 | ca. 62 i. M. | |
| Lagequalität | normal | normal | |
| Angepasster Bodenrichtwert | | | 140 €/m² |

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

Grundstückstiefe bis 40 m
 $690 \text{ m}^2 \times 140,00 \text{ €/m}^2 = 96.600 \text{ €}$

Grundstückstiefe ab 40 m (Gartenland)
 $365 \text{ m}^2 \times 140,00 \text{ €/m}^2 \times 30\% = 15.330 \text{ €}$

$1.055 \text{ m}^2 \quad 111.930 \text{ €}$

Bodenwert gesamt rd. 112.000 €

7. Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

| Gebäude | | Wohnhaus |
|---------------------------------------|--|---------------------------|
| Berechnungsbasis | | |
| · Brutto-Grundfläche | | 411,56 m ² |
| Baupreisindex | | |
| am Stichtag | | 181,30 |
| Normalherstellungskosten | | |
| · NHK im Basisjahr 2010 | | 850,00 €/m ² |
| · NHK am Stichtag | | 1.541,05 €/m ² |
| Regionalfaktor | | 1,0 |
| Gewöhnliche Herstellungskosten | | |
| · Normgebäude | | 634.230 € |
| · Sonderbauteile: siehe 4.1 | | 15.000 € |
| Gebäudeherstellungskosten | | 649.230 € |
| Alterswertminderung | | linear |
| · (Fiktives) Alter | | 43 J. |
| · Wirtschaftliche Nutzungsdauer | | 80 J. |
| · Restnutzungsdauer | | 37 J. |
| · Wertminderungsfaktor | | -0,54 |
| · Betrag | | -348.961 € |
| Zeitwert | | |
| · Gebäude | | 300.269 € |
| · Bes. Bauteile | | 0 € |
| Gewöhnliche Gebäudekosten | | 300.269 € |

Zeitwert Garage

5.000 €

Gebäudewerte insgesamt

305.269 €

Gebäudewerte insgesamt **305.269 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

305.269 € x 7% = 21.369 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen **326.638 €**

Bodenwert **112.000 €**

Vorläufiger Sachwert **438.638 €**

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

Der Sachwertfaktor hängt ab von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Gebäudeart, des (fiktiven) Baujahrs, der Kreisgebietslage und des Stichtags.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x 0,92

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **403.547 €**

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

-40.000 €

363.547 €

Sachwert rd. **364.000 €**

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaut ist.

Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkt 7).

Ein Vergleichsverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 364.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Danziger Straße 1, 48565 Steinfurt-Burgsteinfurt" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 02.05.2024 ermittelt mit rd.

365.000,00 EURO

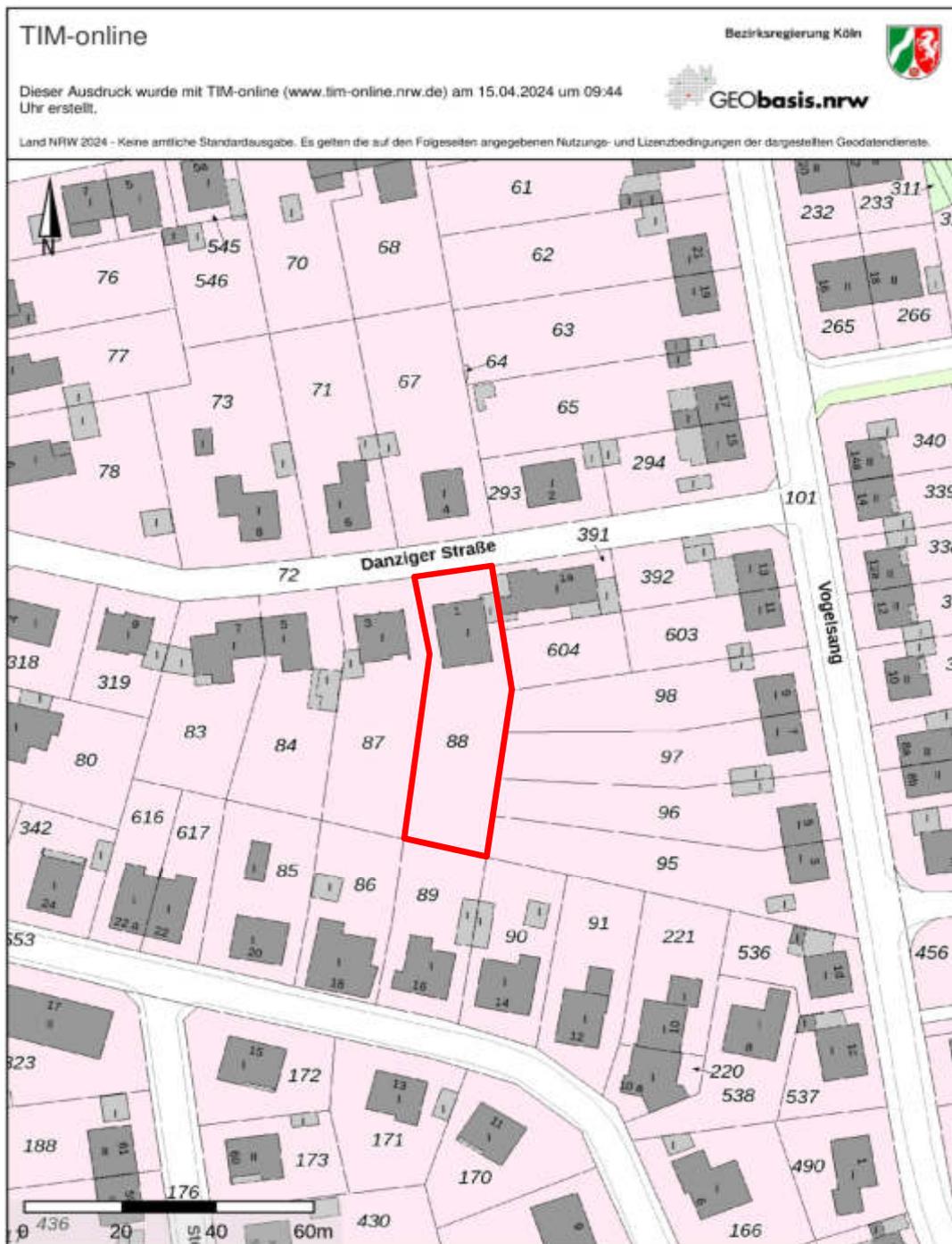
Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Ochtrup, 03.06.2024 **Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Lageplan

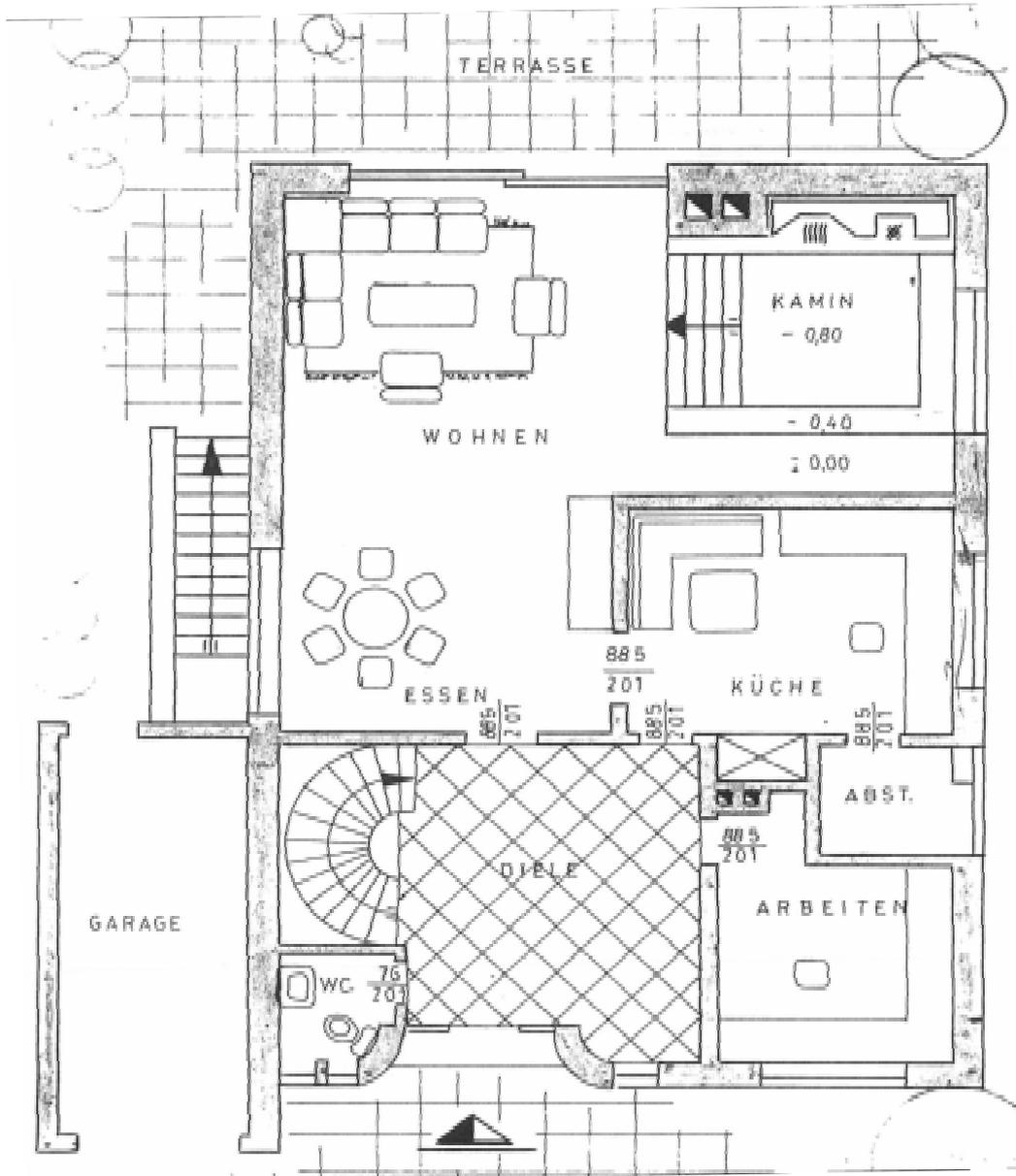
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Danziger Straße 1
48565 Steinfurt-Burgsteinfurt**

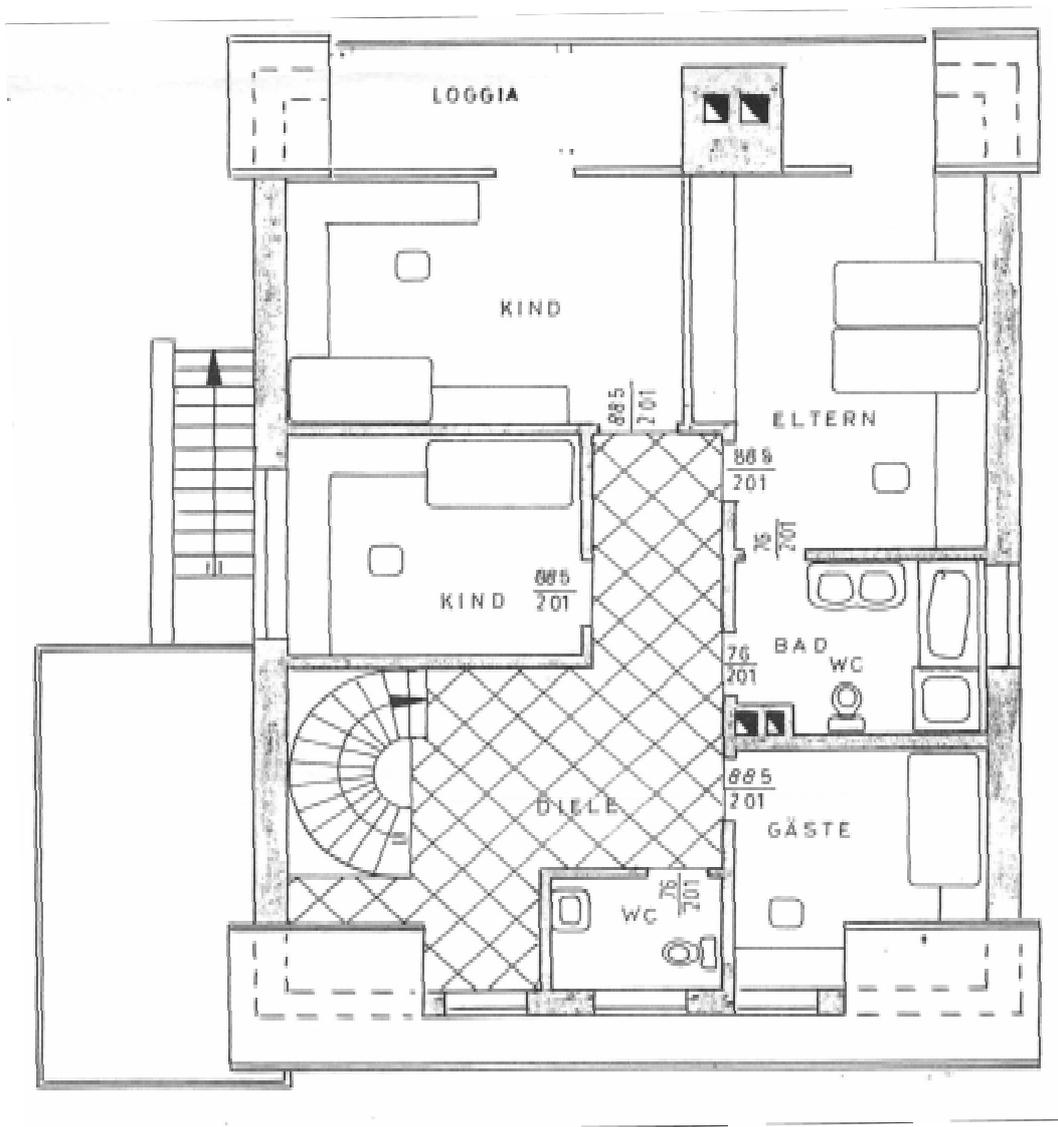
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Danziger Straße 1
48565 Steinfurt-Burgsteinfurt**

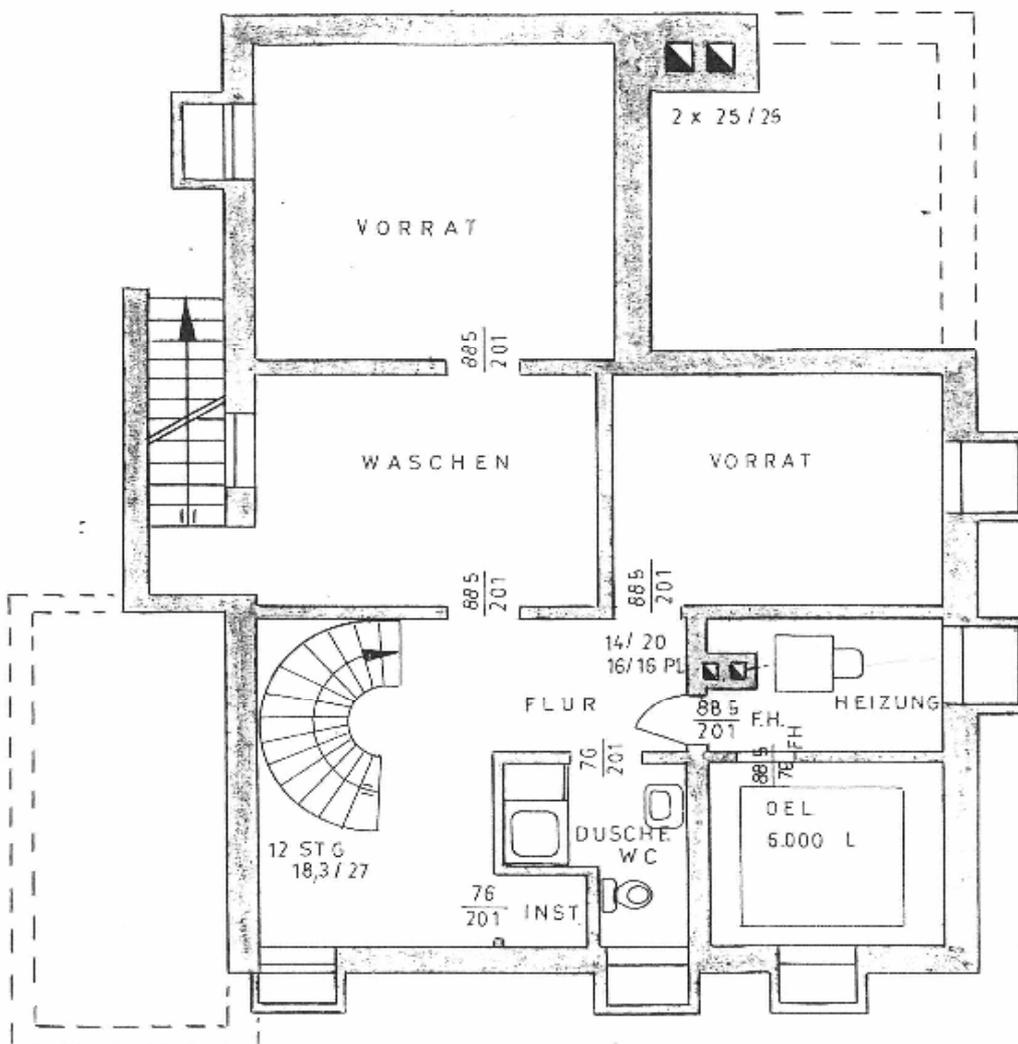
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Danziger Straße 1
48565 Steinfurt-Burgsteinfurt

Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

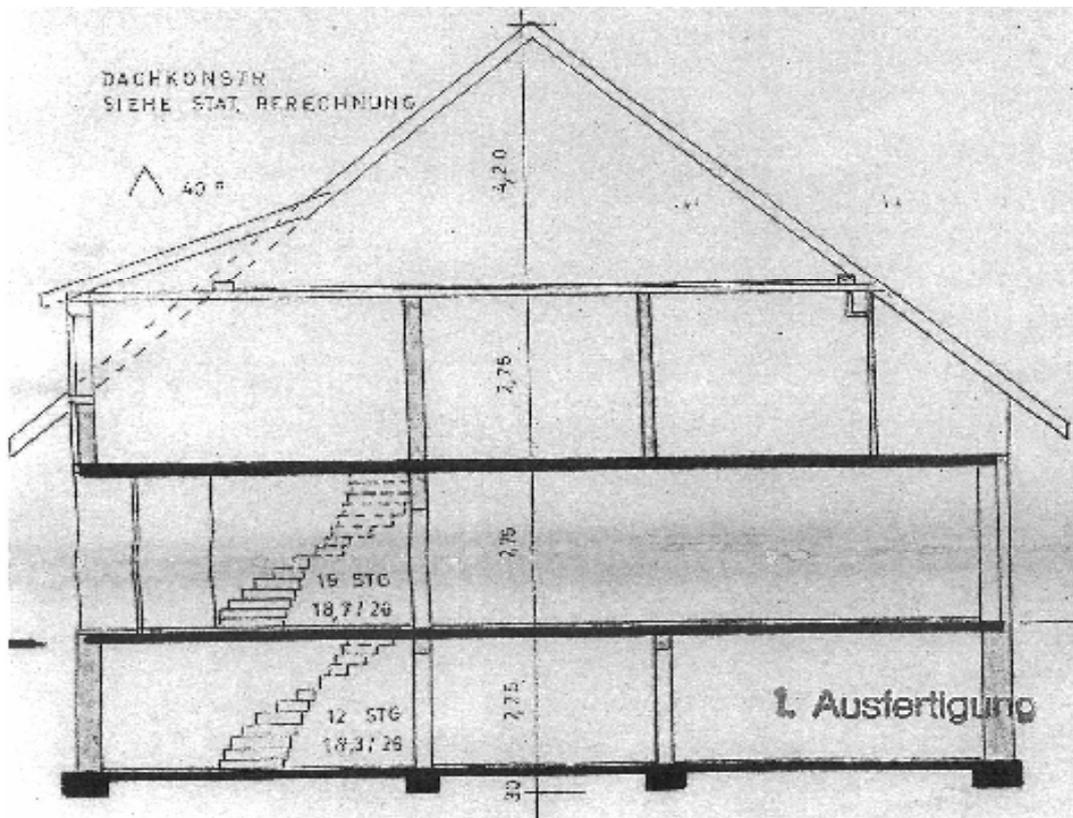
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Danziger Straße 1
48565 Steinfurt-Burgsteinfurt**

Anlage 5: Schnitt

Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



**Bewertungsobjekt
Danziger Straße 1
48565 Steinfurt-Burgsteinfurt**

Anlage 6: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

| Brutto-Grundfläche | | | Bereich a/ b (m ²) |
|---|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Wohngebäude | | | |
| KG | 10,300 x 13,990 -4,365 x 4,750 | = | 123,36 |
| EG | 10,300 x 13,990 | = | 144,10 |
| DG | 10,300 x 13,990 | = | <u>144,10</u> |
| Brutto-Grundfläche (m²) ca. | | | 411,56 |

Anlage 7: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die Raumgrößen wurden technischen Berechnungen aus den Bauakten entnommen und stichprobenartig überprüft. Sie sind insofern auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| <i>Erdgeschoss</i> | (m ²) |
| Diele | 16,96 |
| WC-Raum | 2,37 |
| Essraum | 16,96 |
| Wohnraum | 24,10 |
| Kaminbereich | 14,56 |
| Küche | 17,43 |
| Abstellraum | 2,76 |
| Arbeitsraum | <u>10,44</u> |
| Erdgeschoss (m ²) ca. | 105,57 |

Dachgeschoss

| | |
|---|---------------|
| Flur | 18,40 |
| Kind | 13,08 |
| Kind | 18,76 |
| Eltern | 19,03 |
| Bad | 7,89 |
| Gäste | 9,64 |
| WC-Raum | 5,19 |
| Loggia | 1,46 |
| Loggia | <u>0,71</u> |
| Wohnfläche Dachgeschoss (m ²) ca. | 94,15 |
| Wohnfläche gesamt m² ca. | 199,73 |

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
Tel.: 02551/69-1900

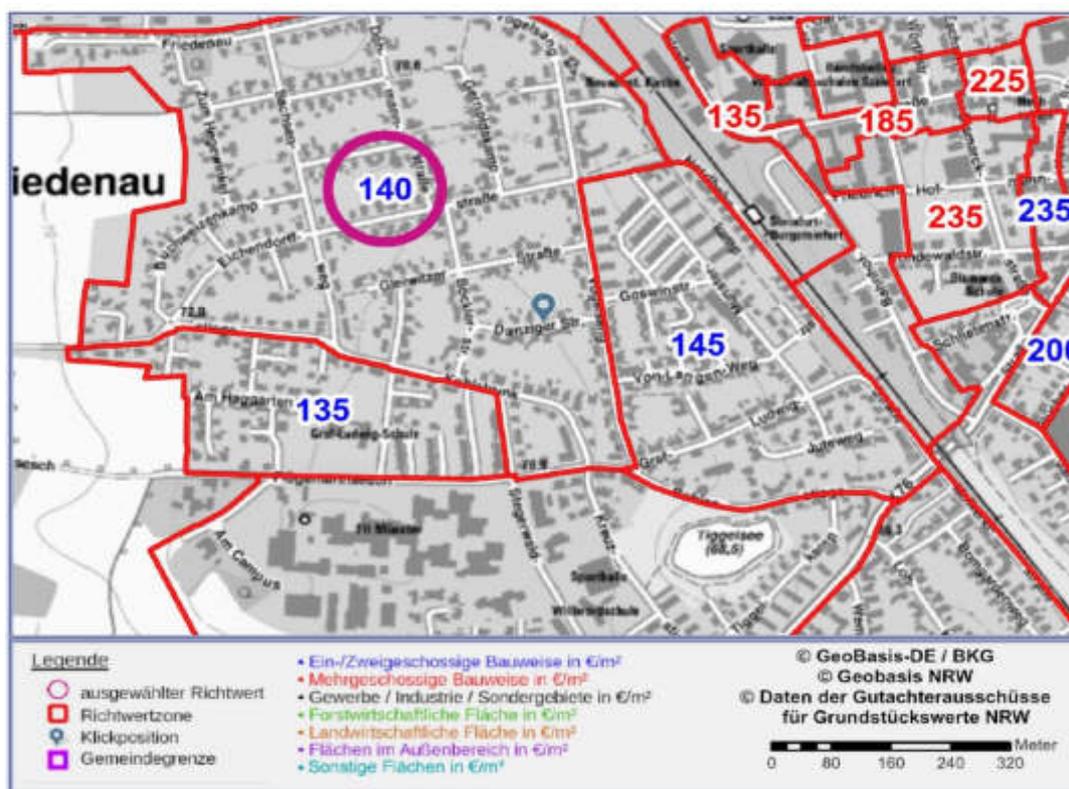


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert | |
|--|----------------------------|
| Gemeinde | Steinfurt |
| Postleitzahl | 48565 |
| Gemarkungsname | Burgsteinfurt |
| Ortsteil | Burgsteinfurt |
| Bodenrichtwertnummer | 20038 |
| Bodenrichtwert | 140 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2024-01-01 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragfrei |
| Nutzungsart | allgemeines Wohngebiet |
| Bauweise | offene Bauweise |
| Geschosszahl | 1 |
| Tiefe | 40 m |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 140 €/m ² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |
| Freies Feld | Zone ST 80 |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten

