

GUTACHTEN

W-26-100-AGST-03

vom 04.05.2026

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

48565 Steinfurt, Lindesaystr. 9



Gutachter/in: Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Robin Middelhoff-Ehm

Auftraggeber: Amtsgericht Steinfurt

Gerichtstr. 2

48565 Steinfurt

Aktenzeichen: 9 K 34/25

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 310.000 €

Lfd. Nr. 2 6.000 €

Gesamtwert 316.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 17.03.2026

Beschreibung: Teilunterkellertes, eingeschossiges **Einfamilienhaus (EFH, Bungalow)** mit ca. 121 m² Wohnfläche und einer Garage auf einem 668 m² großen Grundstück zuzüglich eines Gartengrundstücks mit 60 m².

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.	LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	8
3.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	13
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	15
5.	BAUBESCHREIBUNG	17
6.	ERGEBNISÜBERSICHT	24
7.	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMMOWERTV)	24
8.	BODENWERTERMITTLUNG	25
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	28
10.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES	35
11.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 IMMOWERTV)	43
12.	VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT	44

ANHÄNGE

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

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Vorbemerkung

Umfang der Gutachtenerstattung

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

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

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

Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch den Auftraggeber verwendet werden. Eine Vervielfältigung, Weitergabe

oder Verwendung durch Dritte ist nicht gestattet. Das Gutachten hat für Dritte nur informativen Charakter, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

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

- 1.2. Objekt** Einfamilienhaus (EFH, Bungalow) mit einer Garage
Lindesaystr. 9
48565 Steinfurt
- 1.3. Auftraggeber** Amtsgericht Steinfurt
Gerichtstr. 2
48565 Steinfurt
- 1.4. Zweck des Gutachtens** Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Steinfurt (Geschäftsnummer 9 K 34/25) vom 21.01.2026 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.5. Ortstermin

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Dienstag, den 17.03.2026 in der Zeit von 10:00 Uhr bis ca. 10:25 Uhr.

Zu diesem Termin war neben dem Sachverständigen einer der Eigentümer anwesend. Die Teilnahme des bewohnenden Eigentümers wurde abgelehnt.

Der Zutritt zum Gebäude wurde verweigert, eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

1.6. Wertermittlungsstichtag 17.03.2026

Der Wertermittlungsstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Bewertung des Bewertungsobjektes bezieht. Er legt fest, zu welchem Zeitpunkt der Wert ermittelt wird. Dabei werden die Marktverhältnisse genau an diesem Tag berücksichtigt, zum Beispiel die allgemeine wirtschaftliche Lage, die Situation am Immobilien- und Kapitalmarkt sowie regionale Entwicklungen.

1.7. Qualitätsstichtag 17.03.2026

Der Qualitätsstichtag bezeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung relevante Zustand des Grundstücks bezieht. In der Regel stimmt er mit dem Wertermittlungsstichtag überein, sofern nicht aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ein abweichender Zeitpunkt zugrunde zu legen ist.

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug (amtlicher Ausdruck)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (tim-online.nrw.de)
- Bauakte
- Exposé M,H Consulting

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 03.11.2025:

- Amtsgericht Steinfurt
- Grundbuch von: Burgsteinfurt
- Grundbuch Blatt Nr.: 941

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Burgsteinfurt	29	332	Gebäude- und Freifläch, Lindesaystr. 9	668
2			716	Gebäude- und Freifläch, Lindesaystr. 9	60
Summe - lfd. Nr. 1 u. 2					728

Im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks sind keine Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bewertungsgrundstückes vermerkt. Sonstige Hinweise auf begünstigende Grunddienstbarkeiten konnten nicht festgestellt werden.

Abteilung I Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 1 u. 2 vorhanden:

Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerung ist angeordnet

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

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

Hinweis Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungstichtag die Rechtslage zutreffend und

vollständig wiedergibt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen und – z.B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt (rd. 452.000 Einwohner, Stand 31.12.2024)
Stadt	Steinfurt (rd. 36.500 Einwohner, Stand 31.12.2023)
Ortsteil	Burgsteinfurt (rd. 16.000 Einwohner, 31.12.2023)

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die Lindesaystraße 9 liegt an einer asphaltierten Straße im Innenbereich. Das Bewertungsgrundstück selbst befindet sich an einer gepflasterten Stichstraße, die als Sackgasse ausgebildet ist. Die nächste Bundesstraße B 54 befindet sich ca. 3 km entfernt. Die nächste Autobahn A 31 befindet sich ca. 18 km entfernt.
-------------	---

Öffentliche

Verkehrsmittel

Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 1 Gehminute entfernt. Der nächste Bahnhof liegt ca. 2 km entfernt.

2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des

täglichen Bedarfs

Im näheren Umfeld befindet sich ein Edeka-Supermarkt sowie eine Tankstelle AVIA, dazu befindet sich in ca. 1,5 km ein Nahversorgungszentrum mit Lidl, K+K, Netto, einem Bäcker sowie einer Apotheke.

Geschäfte des

gelegentlichen Bedarfs

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich ein Nahversorgungszentrum, das neben einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs auch Angebote des gelegentlichen Bedarfs umfasst. Dort sind unter anderem mehrere Modegeschäfte vorhanden.

Medizinische

Versorgung

Ärzte und Apotheken befinden sich in ausreichender Zahl im Ort. Burgsteinfurt selbst verfügt über kein Krankenhaus, jedoch befindet sich in ca. 8 km im Ortsteil Borghorst ein Krankenhaus.

Kindergarten/Schulen

13 Kitas u. Kindergärten, drei Grundschulen, drei weiterführende Schulen, eine Förderschule und zwei Berufskollegs befinden sich im Ort. Die nächsten Hochschulen befinden sich in Osnabrück oder Münster.

Arbeitsplätze

Größere Arbeitgeber in Steinfurt sind unter anderem die Kreisverwaltung, das UKM Marienhospital, McAirland's Vliesstoffe sowie die Gebäudereinigung Juliane Meinert. Im Ortsteil Burgsteinfurt zählen insbesondere die Glatfelter Steinfurt GmbH, die Walki GmbH, die Möller Chemie GmbH & Co. KG, die Arning Bauunternehmung GmbH sowie die Rolinck Brauerei zu den größeren Arbeitgebern.

Kultur/Freizeit

Steinfurt bietet ein vielseitiges, regional ausgerichtetes Kultur- und Freizeitangebot. Kulturelle Veranstaltungen finden unter anderem im Kultur Forum Steinfurt sowie im historischen Bagno-Konzertsaal statt. Die Altstadt von Burgsteinfurt mit Schloss, Stadtmuseum und historischen Bauwerken trägt ebenfalls zum kulturellen Gesamtbild bei.

Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Münsterländer Parklandschaft zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Sportvereine, ein Hallen- und Freibad, das Naturerlebnisbad Borghorst sowie verschiedene Park- und Grünanlagen. Das Bagno-Parkgelände und der angrenzende Buchenberg sind beliebte Naherholungsbereiche für Einwohner und Besucher.

2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungs- pflichtige

Rd. 12.000 (Quelle: Kommunalprofil Steinfurt, Stadt 2026)

Bevölkerungsentwicklung bis 2035

5,9 % (Prognose: 36.785 Einwohner) (Quelle: Kommunalprofil Steinfurt, Stadt 2026)

Verfügbares Einkommen je Einwohner

Rd. 25.900 € (Quelle: Kommunalprofil Steinfurt, Stadt 2026)

Pendlersaldo

-1,8 % (Quelle: Pendleratlas)

Wirtschaftsschwerpunkt

Gesundheitswesen, Vliesstoff-/Papier-/Verpackungsindustrie, Chemie/chemische Distribution, Gebäudedienstleistungen, Bau/Handwerk, Logistik

2.5. Marktverhältnisse

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

Für Steinfurt wurden im Jahr 2025 insgesamt 38 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, 80 Kaufverträge über bebaute Grundstücke, 32 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum sowie 4 Verträge im Bereich Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke registriert. Dies spricht auch auf örtlicher Ebene für ein vorhandenes Marktgeschehen. Die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Steinfurt lagen zum Stichtag 01.01.2026 in Borghorst bei 225 €/m² in mittlerer Lage und 240 €/m² in guter Lage sowie in Burgsteinfurt bei 185 €/m² in mittlerer Lage und 215 €/m² in guter Lage.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nennt der Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Steinfurt im Jahr 2025 durchschnittliche Kaufpreise von 295.000 € für Objekte der Baujahresklasse 1950 bis 1974, 386.000 € für Objekte der Baujahresklasse 1975 bis 1994 sowie 413.000 € für Objekte der Baujahresklasse 1995 bis 2009. Den Auswertungen liegen dabei Objekte mit Grundstücksflächen von 350 m² bis 800 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittlerer Wohnlage zugrunde.

Vor diesem Markthintergrund ist für das Bewertungsobjekt Lindesaystr. 9 in 48565 Steinfurt von einer grundsätzlich vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern, insbesondere auch nach eingeschossigen Wohnhäusern in Form eines Bungalows, auszugehen. Insgesamt ist der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Steinfurt als stabil bis gut nachgefragt einzuordnen. Bezogen auf die Lage in Steinfurt ist die Nachfrage als mittel bis gut einzuschätzen.

2.6. Lagebeurteilung

Makrolage

Steinfurt liegt im westlichen Münsterland und übernimmt als Kreisstadt zentrale Verwaltungsfunktionen für den Kreis Steinfurt. Der Ortsteil Burgsteinfurt liegt an der B 54, die eine direkte Verbindung zwischen Enschede und Münster sowie zwischen der A 31 und der A 1 herstellt. Zudem ist Burgsteinfurt an das Bahnnetz angebunden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Bildungsangebote sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Positiv zu bewerten ist außerdem die perspektivische demografische Entwicklung bis 2035. Mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 5,9 % ist von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Einschränkend wirkt, dass sich die Kreisstadt auf die beiden Ortsteile Burgsteinfurt und Borghorst verteilt. Burgsteinfurt weist mit rd. 16.000 Einwohnern gegenüber rd. 20.000 Einwohnern in Borghorst eher einen kleinstädtischen Charakter auf. Weiter nachteilig ist, dass Steinfurt kein unmittelbarer Autobahnstandort ist und ein negativer Pendlersaldo besteht. Insgesamt überwiegen jedoch die stabilen Standortfaktoren, sodass die Makrolage als mittel einzustufen ist.

Mikrolage

Die Lindesaystraße liegt in einer Sackgassenlage, was für Einfamilienhäuser positiv zu bewerten ist, da hierdurch nur ein geringes Durchgangsverkehrsaufkommen und ein ruhiger Wohncharakter zu erwarten sind. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Bushaltestellen befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung. Auch der Bahnhof Steinfurt-Burgsteinfurt ist fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass sich in der direkten Umgebung keine wesentlichen Versorgungs- und Freizeitangebote befinden, sodass hierfür in der Regel kurze Wege mit dem Fahrrad oder dem Pkw erforderlich sind. Im Stadtgebiet wird derzeit die Baumaßnahme K 76n / Westliche Entlastungsstraße umgesetzt, die künftig eine Verbindung zwischen der Dieselstraße und der Leerer Straße herstellen soll. Da die Lindesaystraße in die Leerer Straße einmündet, ist eine künftig höhere Pkw-Frequenz auf der Lindesaystraße nicht auszuschließen. Das Bewertungsobjekt liegt jedoch in einer Stichstraße mit Sackgassenlage, sodass sich eine mögliche zukünftige Mehrbelastung voraussichtlich nicht oder nur in geringem Umfang auswirken wird. Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen auf den Nahbereich der Lindesaystraße 9 ist auf Grundlage der aktuellen Ausführungsplanung und der konkreten örtlichen Situation derzeit nicht möglich.

Unter Würdigung der ruhigen Sackgassenlage, der vorhandenen Bildungs- und ÖPNV-Anbindung, der guten Grundversorgung im weiteren Umfeld sowie der leicht peripheren Lage innerhalb Burgsteinfurts ist die Mikrolage insgesamt als mittlere bis gute Wohnlage zu bewerten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Nach der schriftlichen Auskunft der Stadt Steinfurt vom 28.04.2026 liegt das Grundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes „Nr. 1b Veltruper Kirchweg“ und ist seit dem 01.09.1983 rechtsverbindlich. Gemäß dem Bebauungsplan ist das Bewertungsgrundstück wie folgt eingetragen:

WA = allgemeines Wohngebiet

I = Anzahl der Vollgeschosse

o = offene Bauweise

0,4 = Grundflächenzahl

0,5 = Geschossflächenzahl

FD = Flachdach

Das Flurstück 332 ist derzeit mit einer GRZ von 0,26 bebaut. Rechnerisch wäre somit eine zusätzliche Bebauung möglich, sofern die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauakte und der vor Ort gemachten Beobachtungen entspricht das Bewertungsgrundstück den öffentlich-rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Nr. 1b Veltruper Kirchweg“ vom 01.09.1983.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Steinfurt Abteilung Beitragswesen vom 04.03.2026 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanal + Straße).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.9 des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft vom Kreis Steinfurt vom 10.03.2026 besteht
für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen Es bestehen keine Mietverhältnisse, das Bewertungsgrund-
stück wird, laut Aussage des Ortsbeteiligten, eigengenutzt.

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinfurt vom 04.03.2026 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem angefragten Flurstück bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut telefonischer Auskunft der Kreisstadt Steinfurt, Abteilung Bauaufsicht vom 04.05.2026 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Internet.

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

Grundstücksgestalt	Das Flurstück 332 weist eine annähernd rechteckige, leicht unregelmäßige Form mit schräg verlaufender Südseite auf. Das Flurstück 716 ist ebenfalls annähernd rechteckig, jedoch deutlich länglich zugeschnitten.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Ebenes Grundstück Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Es sind keine besonderen Beeinträchtigungen zu erkennen.
Naturgefahren	Hinweise auf Naturgefahren konnten nicht festgestellt werden.
Mittlere Grundstückstiefe	Ca. 23,50 m (Flurstück 332)
Mittlere Grundstücksbreite	Ca. 27,50 m (Flurstück 332)

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Soweit einsehbar, ist das Grundstück mit einer Zaunanlage eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Haus ist gepflastert.
Anpflanzungen	Besondere Anpflanzungen konnten nicht festgestellt werden. Ob sich im hinteren Grundstücksbereich (Gartenbereich) besondere Anpflanzungen befinden, konnte

aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Einstellplätze

1 Einstellplatz in der Garage

5. BAUBESCHREIBUNG

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung basiert auf den vorliegenden Bauunterlagen und dem äußeren Erscheinungsbild. Sofern keine weitergehenden Informationen vorlagen wird von einem für das Baujahr durchschnittlichen Standard ausgegangen.

* = Die Ausstattungsmerkmale konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden und beruhen daher auf den Angaben des anwesenden Eigentümers sowie des übermittelten Exposé der M,H-Consulting.

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (EFH, Bungalow) bebaut, bestehend aus einem Kellergeschoss (teilunterkellert) und einem Erdgeschoss. Weiter befindet sich eine Garage mit einem Abstellbereich sowie ein *Gartenschuppen auf dem zu bewertenden Grundstück.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus (EFH)
Baujahr	1972, Anbau 2023
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Gemäß Bauakte: KG: 1 Heizungsraum, 2 Kellerräume EG: 1 Diele, 2 Flure, 1 Abstellraum, 1 Gästezimmer, 1 WC, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Schlafzimmer, 1 Wohn- u. Ess- zimmer

Wohnfläche	Rd. 121 m ² , siehe hierzu Punkt 9.1
------------	---

Konstruktion

Keller	Teilunterkellert
Fundament	Streifenfundamente (Beton)

Außenwände	KG: Kelleraußenwände mit einer Wandstärke von 36,5 cm EG: Außenwände zweischalig mit einer Wandstärke von 33 cm Anbau: Außenwände zweischalig mit einer Wandstärke von 35 cm
Fassade	Gestrichenes Sichtmauerwerk
Innenwände	KG: 24 cm Mauerwerk EG: tragende Wände 17,5 cm KS-Mauerwerk, nicht tragende Wände 11,5 cm vermutlich Kalksandstein
* Decken	Zwischen KG und EG: vermutlich Stahlbeton Dach: vermutlich Stahlbeton
Dach	Flachdach
* Dachdeckung	Bitumenbahnen * Dachsanierung ca. 2016
Treppen	Vom KG zum EG rechtsläufige Stahlbetontreppe ohne Podest

Ausstattung

- * Fußböden
In Fluren sowie in Wohnräumen großflächige Fliesen (Marmoroptik), in den Schlafräumen Laminat in Holzoptik

Im Kellergeschoss Beton

Küche: großflächige Fliesen (Marmoroptik)

Sanitär: großflächige Fliesen (Marmoroptik)
- * Oberfläche Decke
Putz mit Anstrich bzw. Tapete

Sanitär: Putz mit Anstrich
- * Oberfläche Innenwand
Putz und Anstrich bzw. Tapete

Sanitär: deckenhoch gefliest, großflächige Fliesen (grau-weiße Natursteinoptik)
- * Türen
Röhrenspantüren aus lackiertem Holz (weiß)

Weiße Hauseingangstür mit Glasausschnitt
- * Fenster
Dreifach verglaste Kunststofffenster (2023) und innenliegenden Rollläden im Erdgeschoss

Technische Ausrüstung

- * Elektroinstallation
Unter Putz
- * Sanitärinstallation
EG: 1 Gäste-WC mit WC, Waschbecken mit Waschbeckenarmatur mit Mischbatterie, Badezimmer keine Angaben möglich
- * Heizungsinstallation
Gasheizung (Bj. 1974)
Heizkörper: Fußbodenheizung
Sanitär: Fußbodenheizung
- * Werthaltige Bauteile
1 Photovoltaik-Anlage inkl. Speicher (Bj. 2022)
1 Wallbox für Elektroautos (Bj. 2022)

Die hier aufgeführten werthaltigen Bauteile werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter Ziffer 11 berücksichtigt.

5.3. Weitere bauliche Anlagen

1 Gartenschuppen

Hinweis:

Die hier aufgeführten weiteren baulichen Anlagen werden im weiteren Sachwertverfahren in den Außenanlagen berücksichtigt.

5.4. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bezeichnet die Gestaltung von Gebäuden, die eine selbstständige Nutzung durch alle Menschen, insbesondere durch Personen mit Mobilitäts-, Seh-, Hör- oder kognitiven Einschränkungen, ohne fremde Hilfe ermöglicht. Barrierearm ausgeführte Gebäude reduzieren vorhandene Barrieren, erfüllen jedoch nicht vollständig die Anforderungen an eine normgerechte Barrierefreiheit.

Das Gebäude erfüllt nicht die Anforderungen an barrierefreien Wohnraum, ist jedoch als barrierearm einzuordnen.

5.5. Energetischer Zustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem derzeit ausreichenden energetischen Zustand. Positiv zu bewerten ist die Dachsanierung mit Dämmung in 2016, die Erneuerung der Fenster und Türen und die Photovoltaik-Anlage inkl. Speicher in 2022.

Negativ hingegen ist die Gasheizung, die laut Aussage des Ortsbeteiligten aus dem Jahr 1974 ist.

Mit Blick auf zukünftige energetische Anforderungen kann eine Fassadendämmung künftig energetisch sinnvoll sein.

5.6. Energieausweis

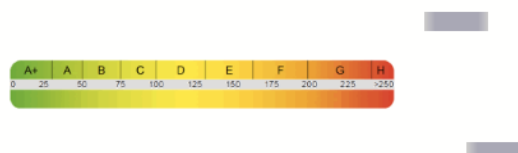
Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Für einen Verkauf des Objektes ist ein Energieausweis zwingend notwendig. Für eine Einschätzung der Energieeffizienzklasse wurde das Tool der HypZert „Alternative Energieklassifizierung von Wohnimmobilien“ angewendet. Neben den allgemeinen Angaben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

Abschätzung Ergebnis

Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse von: **H** bis: **H**
Endenergiebedarf von: **290** bis: **360** kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf von: **320** bis: **420** kWh/(m²a)

Endenergiebedarf ca.:



Primärenergiebedarf ca.:

Vergleichskennwerte der Baualters- und Gebäudegrößenklasse

Endenergiebedarf: 205,56 - [Effizienzklasse: G]
Endenergieverbrauch: 153,88 - [Effizienzklasse: F]

5.7. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Gebäude konnte lediglich von außen betrachtet werden. Nach äußerem Anschein ist kein oder nur ein sehr geringer Unterhaltungsrückstau vorhanden, wovon in der Bewertung auch ausgegangen wird.

Hinweise:

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§47 (1):

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

Laut übermitteltem Exposé wurde das Dach in 2016 saniert und in diesem Zuge nachträglich gedämmt.

§72:

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

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

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

- 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel,*
- 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt sowie*
- 3. heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.*

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

Laut Aussage des Ortsbeteiligten stammt die Gaszentralheizung aus dem Jahr 1974. Eine abschließende Verifizierung sowie die Feststellung etwaiger Modernisierungen an der Heizungsanlage waren dem Sachverständigen nicht möglich. Aufgrund des angegebenen Alters sowie der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes wird unter Ziffer 11 ein Risikoabschlag berücksichtigt.

Hinweis zur Schadstoffverordnung vom 05.12.2024:

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

Aufgrund des Baujahres 1972 kann das Vorhandensein schadstoffhaltiger Baustoffe nicht ausgeschlossen werden.

6. Ergebnisübersicht

Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der Bodenwert

Flurstück 332	128.000 €
Flurstück 716	6.000 €
Gesamt	134.000 €

Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 9 beträgt der Ertragswert

EFH	294.000 €
Gesamt	294.000 €

Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 10 beträgt der Sachwert

EFH	300.000 €
Gesamt	300.000 €

Verkehrswert / Marktwert (§ 2 ImmoWertV)

Gemäß Punkt 12 beträgt der Verkehrswert nach

Berücksichtigung der BoGs unter Punkt 11

EFH (Flurstück 332)	310.000 €
Gartengrundstück (Flurstück 716)	6.000 €
Gesamt	316.000 €

7. Ableitung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Zusätzlich wird der Ertragswert ermittelt und dieser zur Plausibilisierung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes herangezogen.

8. Bodenwertermittlung

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

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

8.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:

185 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenersatzungsfrei, Wohnbaufläche, ein – und zweigeschossige Bauweise - Stichtag 01.01.2026

8.3. Individuelle Merkmalsanpassung

Konjunkturelle Anpassung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstückes (wohnliche Nutzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschosshöhe von I – II und einer Grundstückstiefe von 30 m angegeben. Über die Online-Katasterdaten von TIM-Online konnte eine Grundstückstiefe von ca. 33,50 m bis 15 m (Flurstück 332) ermittelt werden. Laut den vorliegenden Bauunterlagen und der beim Ortsbesuch gemachten Beobachtungen entspricht das Bewertungsgrundstück den Maßangaben des Richtwertgrundstückes.

Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Sackgassenlage. Sackgassenlagen werden in der Regel vom üblichen Marktteilnehmer besser bewertet, da eine Sackgassenlage einen geringeren Straßenlärm wegen fehlender Durchfahrt bietet. Dadurch ist das Bewertungsobjekt dem Richtwertobjekt bessergestellt. Aufgrund des ohnehin geringen Verkehrsaufkommens wird ein Zuschlag von 3 % als marktgerecht erachtet. Somit ergibt sich: $185 \times 1,03 = 190,55 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 191 \text{ €/m}^2$

Flurstück 716

Beim Flurstück 716 handelt es sich um ein Gartengrundstück. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Kreises Steinfurt, Punkt 4.6 „Gartenland im Innenbereich“, werden Gartengrundstücke im Regelfall mit 18 % bis 96 % und im Mittel mit etwa 45 % des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes angesetzt. Die ausgewiesene Kaufpreisspanne reicht dabei von 24 €/m² bis 153 €/m².

Im vorliegenden Fall wird ein Bodenrichtwert von 100 €/m², entsprechend ca. 55 % des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes, als marktgerecht erachtet. Begründet wird dies damit, dass zusätzliches Gartenland in diesem Umfeld aufgrund der dichten Bebauung nur eingeschränkt verfügbar und daher am Markt schwerer zu erwerben ist.

8.4. Beurteilung

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag:

Flurstück 332: 191 €/m²

Flurstück 716: 100 €/m²

8.5. Berechnung des Bodenwertes

Teilfläche	1	2			Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland	Gartenland				
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	1			728	
Größe in m ²	668	60				
Bodenrichtwert in €/m ²	191	100				
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungs-koeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	191	100				
Bodenwertanteil rentierlich	127.588 €	6.000 €			133.588 €	134.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						134.000 €

9. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Ertragswertes

9.1. Wohnfläche (§§ 1 – 4 WoFIV)

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	
WOHNFLÄCHE	Räume mit 97% der Grundfläche
ERDGESCHOSS	
Schlafen	= 16,55 qm
Flur 2	= 2,88 qm
WOHNEN ANBAU	= 25,37 qm
Wohnen	= 25,71 qm
Essen	= 10,71 qm
Kochen	= 8,75 qm
Gast	= 9,99 qm
Diele	= 8,18 qm
WC	= 2,76 qm
Bad	= 6,05 qm
Flur 1	= 2,85 qm
Abst.	= 1,36 qm
Wohnfläche Erdgeschoss	121,16 qm

Hinweis: Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnflächenberechnung basiert daher auf den Angaben der Bauakte.

9.2. Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit 121 m² Wohnfläche und einer Garage. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Objekt eigengenutzt. Tatsächlich vereinbarte Mieten liegen daher nicht vor.

Der jährliche Rohertrag wird deshalb modellkonform auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt ausgewiesenen Modellmieten ermittelt.

Die Modellmieten sind in Tabelle 63 auf Seite 117 des Grundstücksmarktberichts 2026 dargestellt. Die Anwendung im Rahmen der Liegenschaftszinssätze wird in Abschnitt 8.8 auf den Seiten 108 bis 110 beschrieben. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist nach dem Modell zunächst die Modellmiete aus der Spalte 90 bis 120 m² der Tabelle 63 heranzuziehen. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Wohnfläche ist anschließend eine Wohnflächenanpassung vorzunehmen. Bei einer Wohnfläche von 121 m² liegt das Bewertungsobjekt in der Anpassungsklasse 115 bis unter 125 m², sodass keine Anpassung der Modellmiete erforderlich ist.

Die vorhandene Garage wird zusätzlich im jährlichen Rohertrag berücksichtigt. Sofern keine tatsächlichen Mietansätze vorliegen, sieht der Grundstücksmarktbericht 2026 hierfür in Abschnitt 8.8 einen monatlichen Mietansatz von 40 € vor.

Feststellung marktüblich erzielbarer Modellmieten

EFH 6,80 €/m²

Garage 40 €/Stck.

Gebäude	1	2				
Geschoss	EG					
Nutzungsart	EFH	Garage				Rohertrag/ Monat
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	121					121
Anzahl Stellplätze in Stück		1				1
Miete in €/m ² ; €/Stück	6,80	40,00				
Miete in €/Monat	823	40				863

Somit beträgt der jährliche Rohertrag **10.356 €**.

Hinweis: Die vorgenannte Miete dient nicht zur Feststellung einer tatsächlichen Miete oder dient als Grundlage zur Begründung einer Mieterhöhung.

9.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bewirtschaftungskosten auf Basis der Anlage 3 der ImmoWertV. Für die Verwaltungskosten werden demnach 367 € jährlich je Einfamilienhaus und 48 € je Stellplatz angesetzt. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des Jahresrohertrages. Die Instandhaltungskosten werden mit 14,40 €/m² Wohnfläche und 108 €/Stck. je Stellplatz bemessen.

9.4. Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Eine wesentliche Rechengröße im Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz. Er wird regelmäßig aus Marktdaten, insbesondere aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen abgeleitet und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird für Einfamilienhäuser ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,6 % bei einer Standardabweichung von 0,9 % ausgewiesen (Tabelle 36).

Die Höhe des maßgeblichen Liegenschaftszinssatzes wird im Wesentlichen durch die Objektart und die Lage bestimmt. In einfacheren Lagen sind regelmäßig höhere Zinssätze zu beobachten, während sich in besseren Lagen niedrigere Werte ergeben. Günstige Zustände, eine stabile Ertragssituation sowie eine zeitgemäße Ausstattung führen tendenziell zu niedrigeren Zinssätzen, während erhöhte Risiken zu einem Anstieg führen.

Der im Rahmen der Ertragswertermittlung angesetzte Liegenschaftszinssatz orientiert sich an der vorgenannten Markterhebung und berücksichtigt die aktuellen Marktverhältnisse sowie die objektspezifischen Merkmale. Hierzu zählen insbesondere die Lage innerhalb des Kreises Steinfurt, die mittlere Ausstattung (Standardstufe 2,7 gemäß Anlage 4 der ImmoWertV), die Restnutzungsdauer von 43 Jahren (Richtobjekt 47 Jahre) sowie der Miete des Richtwertobjektes von 7,37 €/m². Unter Würdigung dieser Faktoren wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,8 % als marktgerecht erachtet.

9.5. Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vgl. das in der Richtlinie beschriebene Ermittlungsmodell. Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Baujahre, des Instandhaltungszustandes sowie der durchgeführten Modernisierungen der einzelnen Gebäudeteile ermittelt.

Hinweis: Die Vergabe der Modernisierungspunkte beruht ungeprüft auf den Angaben des Ortsbeteiligten Eigentümers sowie dem übermittelten Exposé der M,H-Consulting.

Laut Bauakte wurde das Gebäude im Jahr 1972 errichtet. Im Jahr 2023 wurden an der Südseite ein Anbau an das bestehende Gebäude ausgeführt. Laut Aussage des Ortsbeteiligten wurde das Gebäude im Jahr 2022/23 umfassender modernisiert. Es wurden unter anderem neue Boden-, Wand- und Deckenbeläge verlegt, eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, das Badezimmer modernisiert und neue Fenster sowie Außentüren installiert. Ca. 2016 wurde zudem das Dach saniert und in diesem Zuge modernisiert.

Hinweis: Die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen beruhen auf den Angaben des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers und dem zur Verfügung gestellten Exposé.

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

Dieses Modell sieht folgende Modernisierungselemente bei entsprechender Punktzahl vor:

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

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

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte

mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungselemente	maximale Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl	20	10

Auf Grundlage der oben aufgeführten Maßnahmen und unter Anwendung des beschriebenen Modells sowie in Anlehnung an die ImmoWertA konnten insgesamt 10 Punkte vergeben werden.

Die Punktevergabe setzt sich wie folgt zusammen: Für das Dach wurden 3 Punkte vergeben, da es vor etwa 10 Jahren saniert und nachträglich gedämmt wurde. Für die Fenster und Außentüren konnten laut Aussage des Ortsbeteiligten, aufgrund der Modernisierung im Jahr 2023 insgesamt 2 Punkte angesetzt werden.

Für die Leitungssysteme wird 1 Punkt vergeben. Bei dem geschilderten Umfang der Modernisierungen ist davon auszugehen, dass Teile der Leitungen erneuert wurden. Diese Annahme wird dadurch gestützt, dass eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss eingebaut wurde und in diesem Zusammenhang Arbeiten an den Leitungen erforderlich sind.

Für die im Jahr 2023 modernisierten Bäder werden weitere 2 Punkte angesetzt. Für die Heizungsanlage und die Außenwände werden keine Punkte vergeben.

Nach den Angaben des Ortsbeteiligten sowie nach dem im Exposé erkennbaren Zustand wurden zudem die Innenausbauten umfassend modernisiert, sodass hierfür weitere 2 Punkte berücksichtigt werden. Für die Grundrissgestaltung wird kein Punkt vergeben.

Die erreichte Punktzahl entspricht im Modell einem Objekt mit mittlerem Modernisierungsgrad, sodass eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer anzusetzen ist. Hieraus ergibt sich eine verbleibende Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

9.6. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag				
Berechnung:	12 Monate	x	863 €	10.356 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltungskosten:				
121 m²	x	14,40 €/m²	=	1.742 € : 16,82%
1 Einstellpl.	x	108 €/Stück	=	108 € : 1,04%
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten	x	367 €/Einh.	=	367 € : 3,54%
1 Einstellpl.	x	48 €/Stück	=	48 € : 0,46%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 0,00%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 23,86%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	10.356 €	x	23,86%	
		=	2.471 €	
= Jahresreinertrag				7.885 €
Liegenschaftszinssatz in %:				1,80
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				43 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				29,76
Bodenwert:				128.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	128.000 €	x	1,80%	
		=	2.304 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 5.581 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	5.581 €	x	29,76	166.091 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				128.000 €
Vorläufiger Ertragswert				294.091 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				294.000 €

10. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Sachwertes

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

Für die Normalherstellungskosten wird der Kostenkennwert aus der ImmoWertV Anlage 4 mit dem Gebäudetypen 1.03 festgelegt.

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

Standardmerkmal/Standardstufe (Anlage 4, III)	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	€/m² BGF
Außenwände		1,0				23%	181
Dächer			1,0			15%	135
Außentüren und Fenster				1,0		11%	119
Innenwände und -türen		1,0				11%	86
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	99
Fußböden			1,0			5%	45
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	81
Heizung		1,0				9%	71
Sonstige technische Einrichtungen		0,5	0,5			6%	51
Kostenkennwerte für Gebäudeart	705	785	900	1.085	1.360	100%	868

Erläuterung zu den Standardstufen:

Die Standardstufen wurden in Anlehnung an Anlage 4 Abschnitt III der ImmoWertV („Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen“) zur Ermittlung der Kostenkennwerte bestimmt.

Die Außenwände stammen aus dem Baujahr, sodass hierfür die Standardstufe 2 angesetzt wird. Das Dach wurde nachträglich gedämmt und wird daher der Standardstufe 3 zugeordnet. Die Fenster und Außentüren wurden ebenfalls nachträglich modernisiert und durch dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt, sodass die Standardstufe 4 angesetzt wird. Die Innenwände und Decken sind noch dem Baujahr zuzuordnen, weshalb für die Innenwände die Standardstufe 2 angesetzt wird. Für die Decken wird in diesem Gutachten eine Betondecke unterstellt, wofür die Standardstufe 3 vergeben wird. Fußböden und Sanitäreinrichtungen wurden im Jahr 2023 modernisiert und mit Fliesen ausgestattet, sodass insoweit die Standardstufe 3 zugrunde gelegt wird.

Die Heizungsanlage stammt laut Aussage des Ortsbeteiligten noch aus dem Baujahr und wird daher der Standardstufe 2 zugeordnet. Für die technischen Einrichtungen

wird jeweils ein halber Punkt auf die Standardstufen 2 und 3 verteilt, da im Rahmen der Modernisierungen aus dem Jahr 2023 davon auszugehen ist, dass Teile der technischen Ausstattung erneuert wurden.

Somit ergibt sich insgesamt eine Standardstufe von 2,7 und ein Kostenkennwert von 868 €/m².

Zu berücksichtigen ist, dass sich das verwendete Gebäudetypenblatt auf Objekte mit voller Unterkellerung bezieht. Beim Bewertungsobjekt liegt jedoch eine Teilunterkellerung vor. Der Kostenkennwert für das Kellergeschoss wird daher in Anlehnung an Kleiber, Teil IV, Punkt 286, mittels Schnittvergleich wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned}
 &2 \text{ Ebenen} \times 868 \text{ €/m}^2 \text{ (Typ 1.03, gewogener Gebäudestandard)} = 1.736 \text{ €/m}^2 \\
 &- 1 \text{ Ebene} \times 1.135 \text{ €/m}^2 \text{ (Typ 1.23, gewogener Gebäudestandard)} = 1.135 \text{ €/m}^2 \\
 &= 1 \text{ m}^2 \text{ Kellergeschoss} = 601 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

10.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m²	BGF Summe in m²
		B	L	F	B x L x F	
EFH - Kellergeschoss (Teilkeller)						
	+	6,795	6,21	1,00	42,20	
			Zwischensumme			42,20
EFH - Erdgeschoss						
	+	10,42	5,855	1,00	61,01	
	+	9,33	6,25	1,00	58,31	
	+	3,65	9,545	1,00	34,84	
			Zwischensumme			154,16
Summe Brutto-Grundfläche						196,36
Summe gerundet						196

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der vorgelegten Bauunterlagen und wurde anhand der Online-Liegenschaftskarte (Tim-Online) plausibilisiert.

10.3. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Siehe 9.5

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

Gebäude	1	2	3			Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnhaus	Keller	Garage			
Baujahr Umbau / Erweiterung	1972 2023	1972	1972			
Übliche GND in Jahren	80	80				
RND in Jahren	43	43				
Alter in Jahren	54	54				
Fiktives Alter in Jahren	37	37				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	154	42				196
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m²	868	601				
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	0	0				
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,906	1,906				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	254.779	48.111				302.890
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,538	0,538				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	137.071 €	25.884 €	5.000 €			167.955 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						11.757 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						179.712 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					128.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						307.712 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						308.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

Hinweis: Der Wert der Außenanlagen wurde gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 mit 7 % des Wertes der baulichen Anlagen angesetzt. Der Wert der Garage wurde ebenfalls auf Grundlage der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2026 (S. 103) ermittelt.

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

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **308.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Steinfurt.

Mit dem Ergebnis der Regressionsanalyse (Tabelle 35) konnte eine Funktion abgeleitet werden.

Beispiel aus dem GMB 2026:

$$nSF = 0,560653 \times (425.000/1.000.000)^{-0,400318}$$

$$nSF = 0,79$$

Tabelle 35 Beispiel Sachwert - Normobjekt und Bewertungsobjekt

Merkmal	Normobjekt (kreisweit)		Bewertungsobjekt	
	Merkmalsklasse	UK	Merkmalsklasse	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,96
Restnutzungsdauer	30 bis unter 45 Jahre	1,00	61 Jahre	1,11
Gebietsgliederung	Ibbsbüren	1,00	Hopsten	0,85
normierter Sachwertfaktor (nSF): 0,79				

Den auf das Bewertungsobjekt angepassten Sachwertfaktor erhält man durch Multiplikation des normierten Sachwertfaktors mit den individuellen, auf das Bewertungsobjekt zutreffenden Umrechnungskoeffizienten und anschließender Division durch die Umrechnungskoeffizienten des Normobjekts.

$$\begin{aligned} \text{individueller Umrechnungskoeffizient} &= \frac{0,96 \times 1,11 \times 0,85}{1,00 \times 1,00 \times 1,00} \\ &= \mathbf{0,91} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{individueller Sachwertfaktor} &= 0,79 \times 0,91 \\ &= \mathbf{0,72} \end{aligned}$$

Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes des Bewertungsobjektes mit dem individuell ermittelten Sachwertfaktor ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert für das Bewertungsobjekt:

$$\begin{aligned} \text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} &= 425.000 \text{ €} \times 0,72 \\ &= \mathbf{306.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

Quelle: GMB 2026 Kreis Steinfurt, S 78

Angewandt auf das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Rechnung:

$$nSF = 0,560653 \times (308.000 / 1.000.000)^{-0,400318} = 0,8983$$

Dieser normierte Sachwertfaktor (nSF) muss objektspezifisch mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst werden (Tabelle 34).

$$\text{Individueller Umrechnungskoeffizient} = \frac{(1,00 \times 1,00 \times 1,08)}{(1,00 \times 1,00 \times 1,00)} = 1,08$$

$$\text{Sachwertfaktor} = 0,8983 \times 1,0800 = 0,9701 = \text{rd. } 0,97$$

Der Sachwertfaktor von 0,97 wird als marktgerecht angesehen.

Somit ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$308.000 \text{ €} \times 0,97 = \mathbf{298.760 \text{ €} = \text{rd. } 300.000 \text{ €}}$$

10.6. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte vorläufig marktangepasste **Sachwert** in Höhe von **300.000 €** entspricht einem Wert von **2.479 €/m² Wohnfläche**.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt gibt folgende Vergleichsrechnung als Beispiel an:

Tabelle 31 Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Klasse	UK	Merkmal	Klasse	UK
Alter [Jahre]	4 – 10	1,59	Gebiets- gliederung	Altenberge	1,18
	11 – 25	1,45		Emsdetten	1,07
	26 – 40	1,17		Greven	1,06
	41 – 60	1,00		Hopsten	0,83
	61 – 90	0,87		Hörstel	0,95
	ab 91	0,76		Horstmar	1,00 *
Wohnfläche [m ²]	bis 90	1,41		Ibbenbüren	1,00
	91 – 110	1,26		Ladbergen	1,15
	111 – 130	1,15		Laer	1,06
	131 – 150	1,10		Lengerich	1,00 *
	151 – 200	1,00		Lienen	1,00 *
	201 – 250	0,90		Lotte	1,07
Grundstücksfläche [m ²]	ab 251	0,78		Metelen	1,00 *
	bis 250	0,65		Mettingen	1,00 *
	251 – 350	0,83		Neuenkirchen	1,00 *
	351 – 450	0,89		Nordwalde	1,00 *
	451 – 600	0,95		Ochtrup	1,04
	601 – 800	1,00		Recke	0,89
Lagewert [€/m ²] ¹	801 – 1000	1,05		Saerbeck	1,00 *
	1001 – 1200	1,08		Steinfurt	1,07
	ab 1201	1,14		Tecklenburg	1,00 *
	bis 50	0,89		Westerkappeln	1,00 *
	51 – 75	0,92		Wettringen	1,00 *
	76 – 100	0,94	Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00
	101 – 125	0,97		Zweifamilienhaus	0,92
	126 – 150	1,00	Grund- stückszu- schnitt	dreieckig	1,00 *
	151 – 175	1,02		regelmäßig	1,00
	176 – 200	1,05		sehr tief	0,95
	201 – 225	1,08		trapezförmig	1,00 *
	226 – 250	1,10		unregelmäßig	1,00 *
	251 – 275	1,13			
	276 – 300	1,16			
	301 – 325	1,18			
	326 – 350	1,21			
	351 – 375	1,24			
	ab 376	1,26			

Angewendet auf das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Rechnung:

Merkmal	Normobjekt Regression	UK Reg	Bewertungsobjekt	UK BO
Alter	41–60 Jahre	1	54 Jahre	1
Wohnfläche	151–200 m ²	1	121	1,15
Grundstücksfläche	601–800 m ²	1	668 m ²	1
Lagewert	126–150 €/m ²	1	185 €/m ²	1,05
Gebietsgliederung	lbbenbüren	1	Steinfurt	1,07
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1	EFH	1
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	1	unregelmäßig	1
Index	2020	1	2025	1,25

Hier: $1.500 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,07 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25 = \text{rd. } 2.423 \text{ €/m}^2$.

Der Vergleichswert liegt im Bereich des ermittelten Sachwertes. Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten Ertragswert in Höhe von **294.000 €** bestätigt.

11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Zur Feststellung genauer Kosten sowie zur Beseitigung von Mängeln empfiehlt es sich, Angebote von Fachunternehmen einzuholen.

Für die unter Punkt 5.2 „Technische Ausrüstung“ beschriebenen Photovoltaik-Anlage inkl. Speicher und die Wallbox für E-Autos konnten keine aussagekräftigen Unterlagen vorgelegt werden. Somit wird die Photovoltaik-Anlage sowie Wallbox sachverständig mit einem Zuschlag von 15.000 € geschätzt.

Für die unter Ziffer 5.7 „Hinweise“ beschriebene Gasheizung wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5.000 € angesetzt. Dieser berücksichtigt das bestehende Risiko einer erforderlichen Modernisierung oder eines Austauschs der Heizungsanlage. Da aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung weder der technische Zustand noch etwaige zwischenzeitliche Modernisierungen verifiziert werden konnten, ist dieser Umstand im Rahmen eines Risikoabschlags zu würdigen.

Somit ergibt sich ein Verkehrswert von:

$$300.000 \text{ €} + 15.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = 310.000 \text{ €}$$

12. Verkehrswert und Schlusswort

Den Verkehrswert für das bebaute Hausgrundstück, in D-48565 Steinfurt, Lindesaystr. 9 bewerte ich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.03.2026 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten und mir bekannten Gegebenheiten sowie der für die vorhandene Bebauung und Nutzbarkeit, getroffenen Annahmen auf Basis des Ergebnisses des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Marktanpassung auf:

EFH (Flurstück 332):

310.000 €

(in Worten: Dreihundertzehntausend EURO)

Gartengrundstück (Flurstück 716):

6.000 €

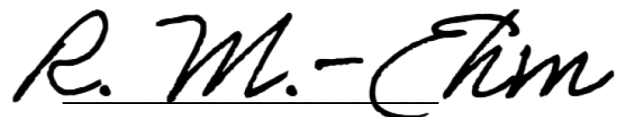
(in Worten: Sechstausend EURO)

Gesamt:

316.000 €

(in Worten: Dreihundertsechzehntausend EURO)

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



Unterschrift

Robin Middelhoff-Ehm

Dipl.- Sachverständiger (DIA)

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

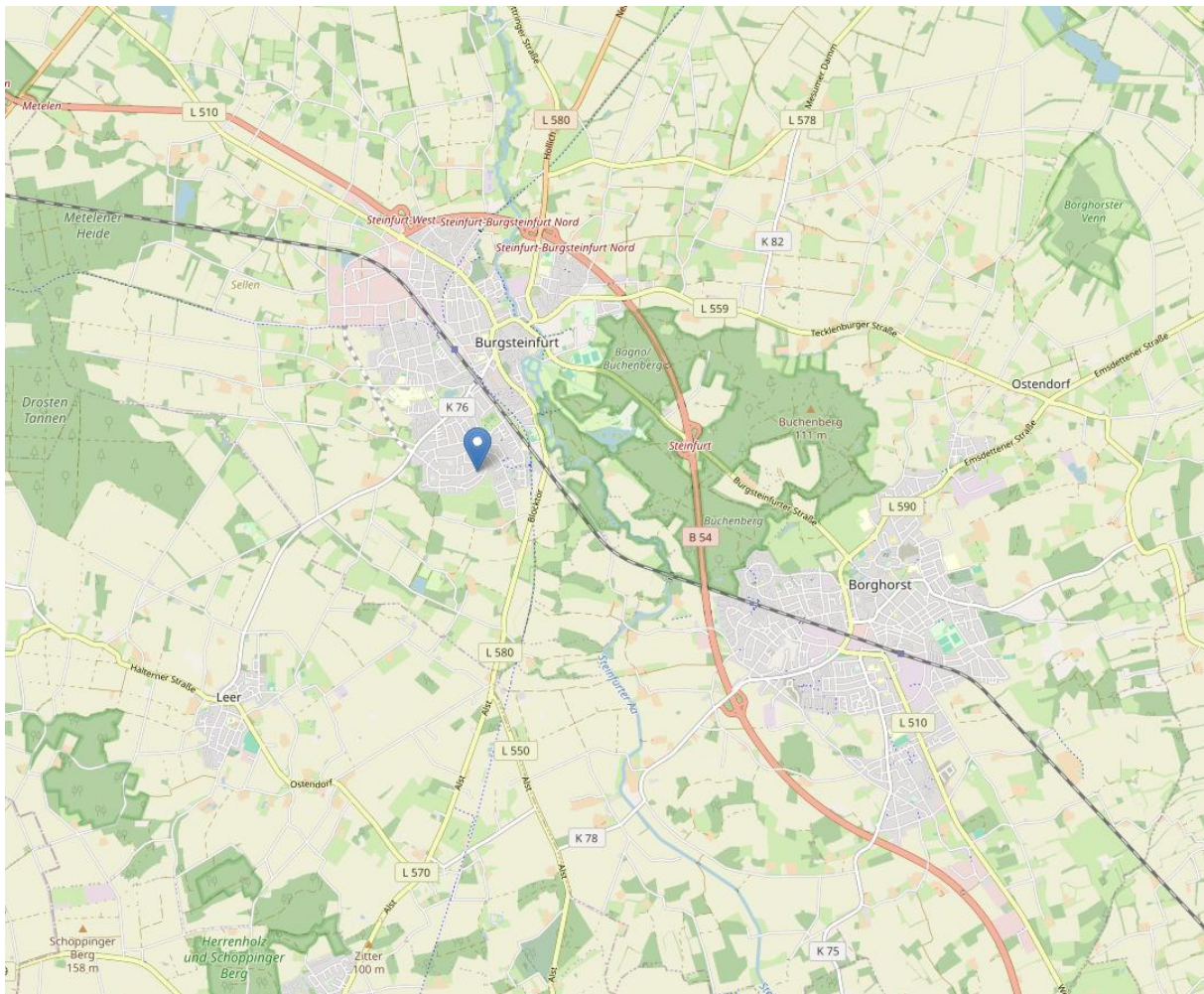
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt wurden, ist auf die Höhe eines möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten begrenzt.

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

Anhänge

A 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen

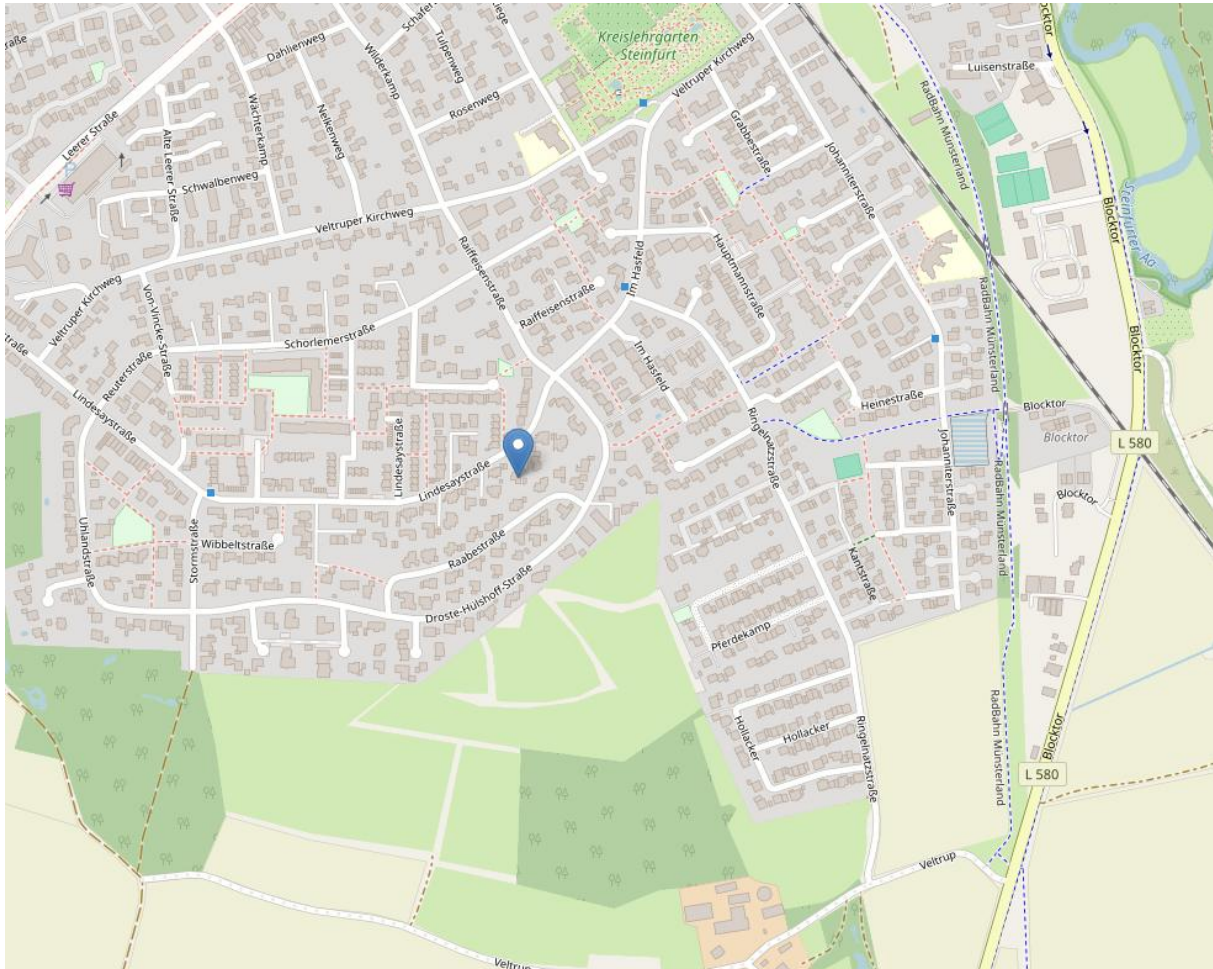
A 1.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

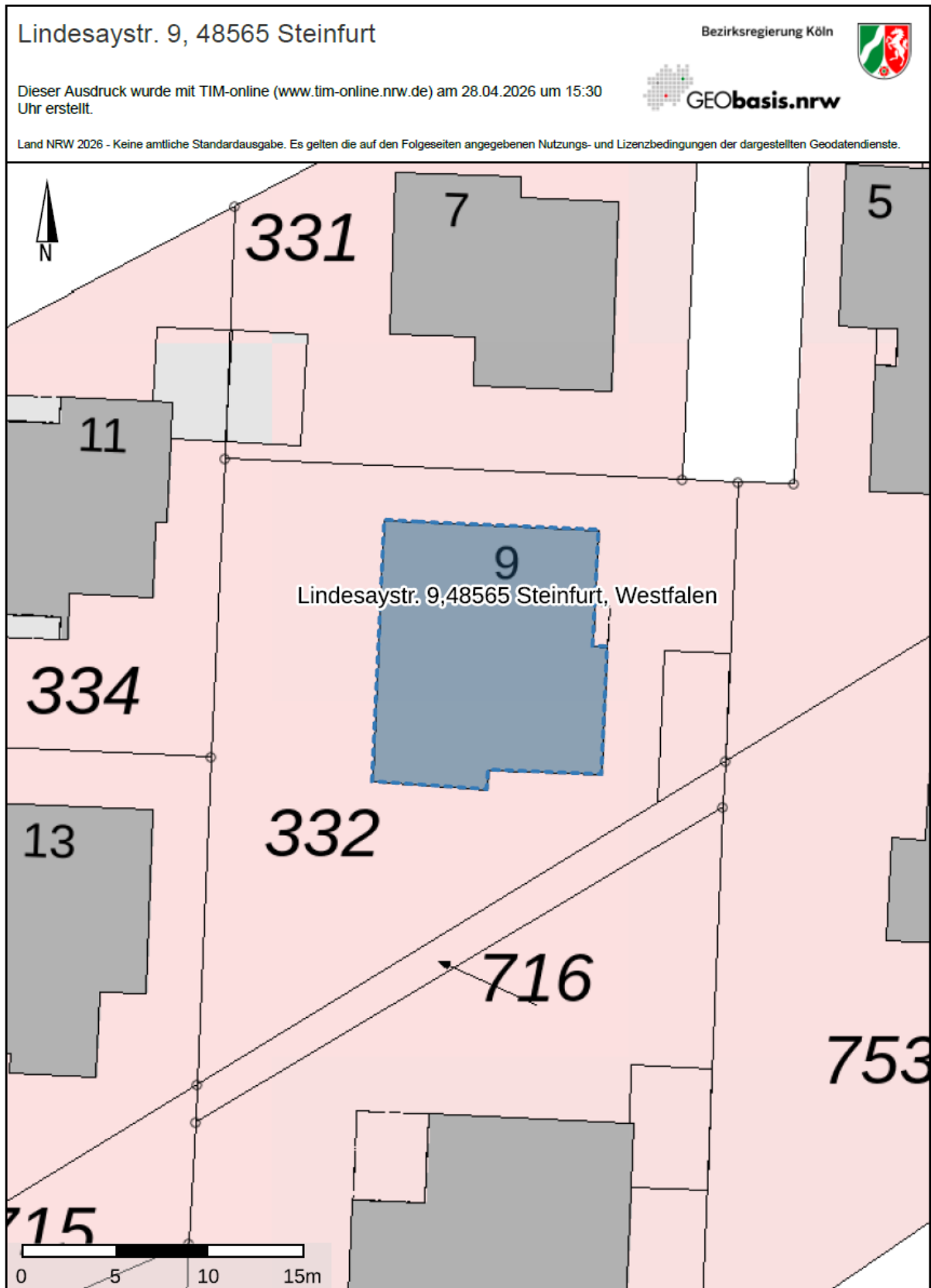
A 1.2 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 1.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

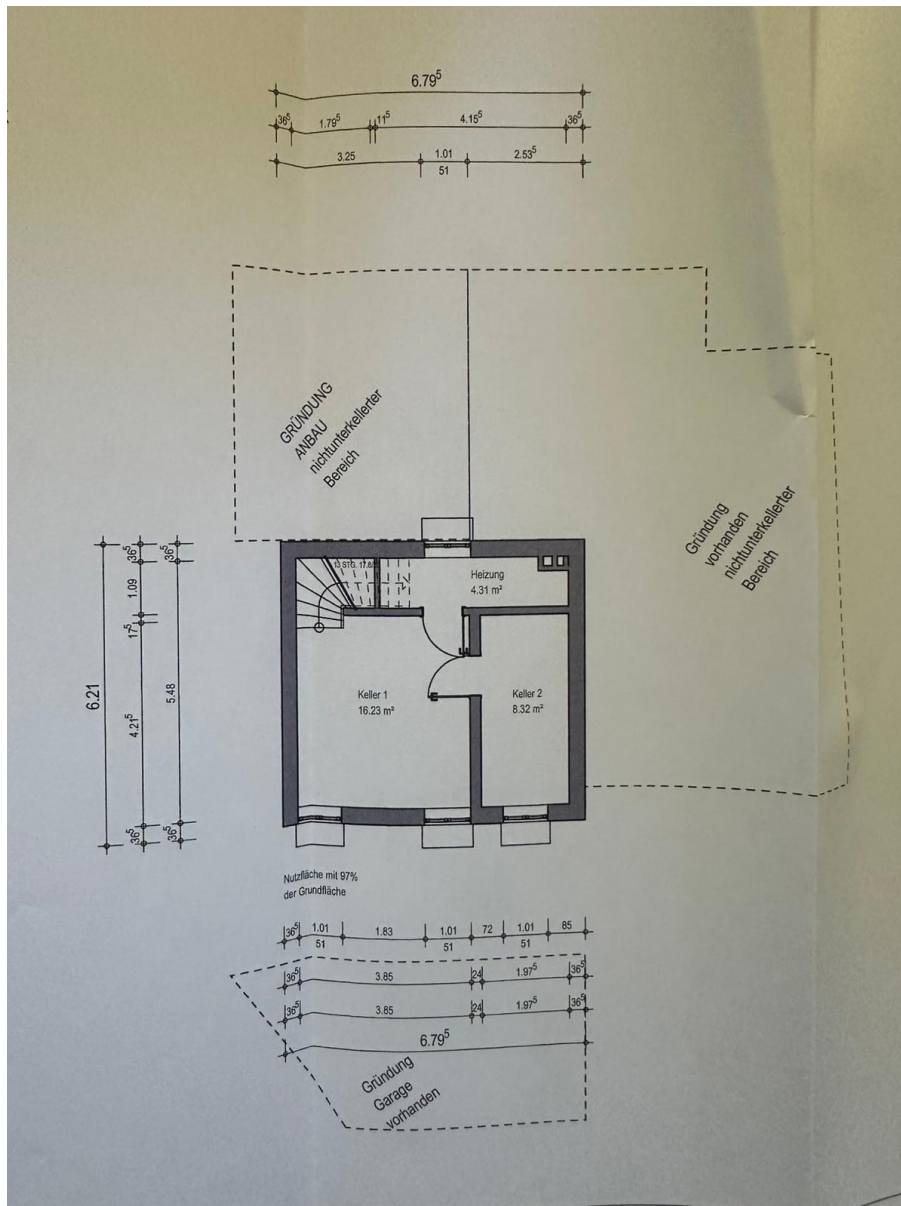


(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

A 1.4 Gebäudezeichnungen



Fotografie der Erdgeschosszeichnung vom 09.05.2022



Fotografie des Kellergeschosses vom 09.05.2022

A 2 Fotodokumentation



Ansicht in die Einfahrt



Ansicht auf den Seitenbereich



Ansicht auf die Wallbox



Ansicht auf den Hauseingang

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

A 3.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Gesamtnutzungsdauer GND (§ 23 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Das Ertragswertverfahren

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

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

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Wohnfläche

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

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

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

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren

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

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

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 3.2 Hinweise zu Rundung

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

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

Die Rundung der Ergebnisse erfolgt nachfolgendem Schema:

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

A 3.3 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

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

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

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