

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: info@p-roos.de

GUTACHTEN
2026-447
Geschäftsnummer: 7 K 16/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des Wohnungseigentums, bestehend aus:

41/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 48477 Hörstel, Talstraße 25 a, 25 b, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im südlichen Teil des Erdgeschosses Nr. 2 des Aufteilungsplanes (Haus Nr. 25 b) sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, der Gartenfläche, der unbebauten Grundstücksfläche sowie an dem Gartenhaus und dem Stellplatz, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes.



Zum Wertermittlungstichtag 30.03.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

284.000,00 €

(in Worten: Zweihundertvierundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten + 2 Seiten Anhang. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis.....	3
2.	Übersicht	4
3.	Allgemeine Angaben	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung.....	9
4.1.	Makrolage.....	9
4.2.	Mikrolage.....	11
4.3.	Topographie	13
4.4.	Erschließung	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	14
5.	Gebäudebeschreibung	15
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	15
5.1.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	17
5.1.3.	Gebäudekonstruktion	19
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
5.1.5.	Außenanlagen	20
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	21
5.1.7.	Gebäudezustand	21
5.1.8.	Bauzahlen	22
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	22
5.1.8.2.	Wohnflächenberechnung.....	23
5.2.	Schuppen	24
5.3.	Gartenhaus (Sondernutzungsrecht Nr. 2).....	24
6.	Beurteilung und Analyse.....	24
7.	Verkehrswertermittlung.....	25
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	25
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV.....	25
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV.....	26
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	26
7.2.	Bodenwertermittlung	27
7.2.1.	Methodik.....	27
7.2.2.	Bodenwertberechnung	28
7.3.	Sachwertermittlung.....	30
7.3.1.	Methodik.....	30
7.3.2.	Sachwertberechnung	32
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil – Zweifamilien-Doppelhaus	32
7.3.2.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes	33
7.3.2.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	33
7.3.2.4.	Aufteilung des Sachwertes nach Miteigentumsanteilen – Wohnung Nr. 2	35
7.3.2.5.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer	
	Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	36
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen	
	objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	39
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung	40
7.4.1.	Methodik.....	40
7.4.2.	Vergleichswertberechnung	41
7.4.2.1.	Aufteilung des Vergleichswertes nach Miteigentumsanteilen – Wohnung Nr. 2	44
7.4.2.2.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer	
	Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	45
8.	Verkehrs- / Marktwert	46
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	48

1. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Berechnungsverordnung
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ff.	fortfolgende
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

2. Übersicht

Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 2 im südlichen Bereich des Erdgeschosses eines Zweifamilien-Doppelhauses sowie das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, der Gartenfläche, der unbebauten Grundstücksfläche sowie an dem Gartenhaus und dem Stellplatz, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes
Grundstücksgröße:	956 m ²
Wohnfläche:	rd. 92 m ² , inkl. Terrasse
Wertermittlungstichtag:	30.03.2026
Qualitätstichtag:	30.03.2026
Ortsbesichtigung:	30.03.2026
Baujahr:	ca. 2020
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	74 Jahre
Bodenwertanteil:	78.000,00 €
Sachwert:	284.000,00 €
Vergleichswert:	280.000,00 €
Verkehrswert:	284.000,00 €
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche:	3.087,00 €/m ²
Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) €/m ² Wohnfläche	2.607,00 €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Hörstel Blatt 3555:	Lfd.-Nr. 1: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungsstichtag: 30.03.2026

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte

Eigentumswohnung Nr. 2 im südlichen Bereich des Erdgeschosses eines Zweifamilien-Doppelhauses (Haus Nr. 25 b) sowie das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, der Gartenfläche, der unbebauten Grundstücksfläche sowie an dem Gartenhaus und dem Stellplatz, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes

Grundbuch

Wohnungsgrundbuch von Hörstel Blatt 3555
 (Grundbuchausdruck vom 02.02.2026)

Katasterbezeichnung

41/100 Mitigentumsanteil an:
 Gemarkung Hörstel, Flur 17, Flurstück 151, Gebäude- und Freifläche, Talstraße 25, 25 a, 25 b, Größe: 956 m²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Kreis Steinfurt
 Katasteramt

Flurstück: 151
 Flur: 17
 Gemarkung: Hörstel
 Talstr. 25 b u.a., Hörstel

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 06.02.2026



Maßstab 1 : 1000

32403600 10 20 30 40 50 Meter 324037

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOz/VermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungsstichtag: 30.03.2026

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren Zuständige Rechtspflegerin: Frau Janßen
Auftrag vom	30.01.2026

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 30.01.2026 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren, Geschäftszeichen 7 K 16/25, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag	30.03.2026 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
Qualitätsstichtag	30.03.2026 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss	30.03.2026 30.04.2026
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war aufgrund nicht gewährtem Zutritt nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin	Frau Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos und der Unterzeichner
Wertdefinition	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

§ 74a Abs. 5 ZVG

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 06.02.2026
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch (Ausdruck vom 02.02.2026)
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung
- Wohnflächenberechnung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswert/ Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungsstichtag: 30.03.2026

- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 30.01.2026 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- Namen und Anschrift des WEG-Verwalters
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- ob eine Photovoltaikanlage vorhanden ist,
- ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden,
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- ob Wohnungsbindungen bestehen,
- ob das Objekt vermietet ist und Beginn des Mietvertrages,
- ob Altlasten vorhanden sind,
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- ob Grunddienstbarkeiten vorhanden sind,
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt,
- ob mit Bergschäden zu rechnen ist.

Diese Zusatzangaben werden zum Teil im Gutachten beantwortet bzw. aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

Anmerkung:

Die Gebäudebeschreibung sowie die im Gutachten durchgeführten Berechnungen erfolgen auf Grundlage der Unterlagen, die der Sachverständigen durch die Behörden zur Verfügung gestellt wurden sowie nach dem äußeren Anschein.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

4. Grundstücksbeschreibung

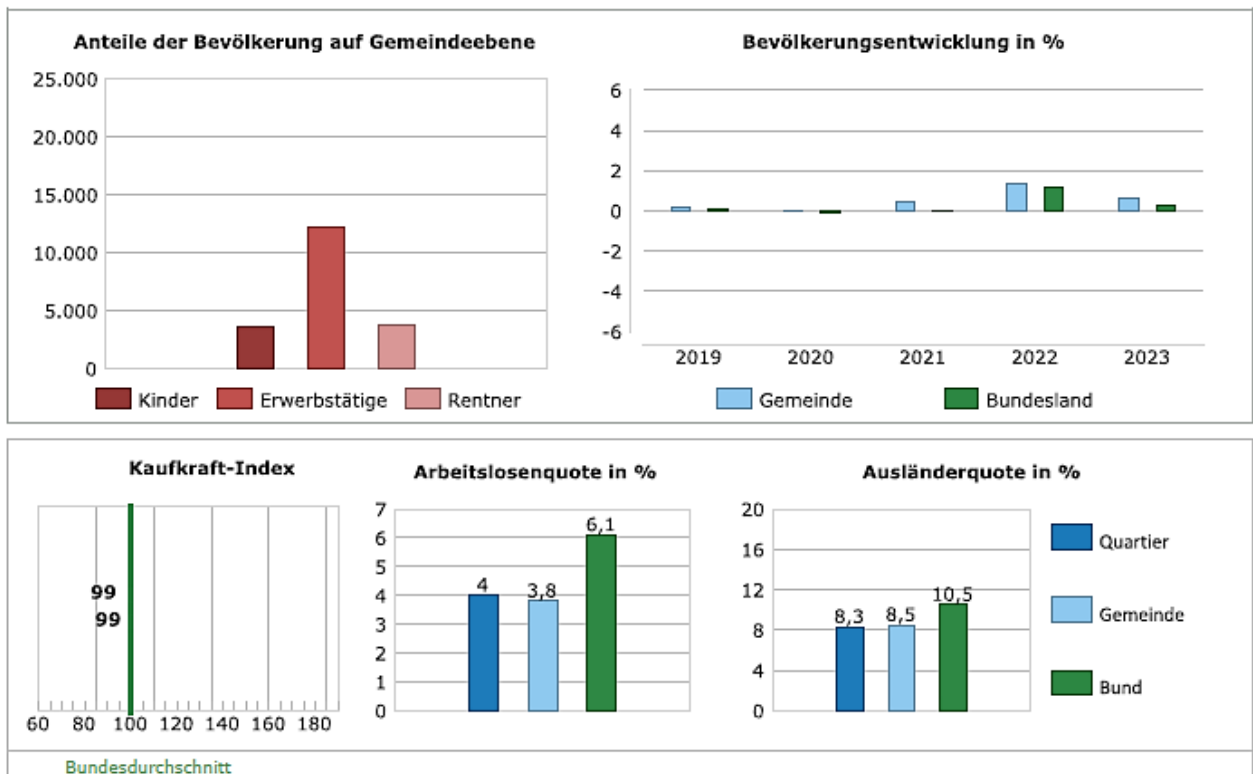
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (129,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hörstel, Stadt (1,2 km)

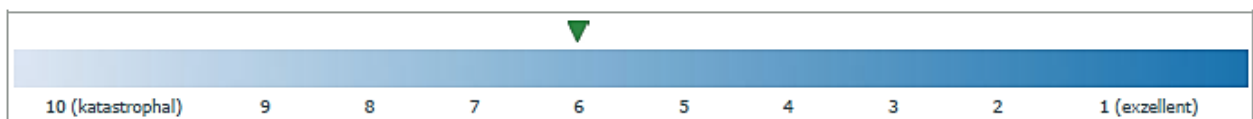
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	19.600	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.147
Haushalte (Gemeinde)	8.170	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.090



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025,
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland -
 Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020,
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Der Grundstücksmarkt in Kürze²

Eigentumswohnungen - Weiterverkauf (30 - 120 m² Wohnfläche)

274 geeignete Kaufverträge	+12,3 %	↗
183.640 € Ø Kaufpreis	+14,6 %	↗
2.392 €/m ² Wohnfläche	+11,4 %	↗

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen³

„IHK-Wirtschaftsklima

Die Konjunktur in Nord-Westfalen startet ohne Schwung in das neue Jahr. Das Wirtschaftsklima stabilisiert sich zwar, doch nach wie vor scheinen nachhaltige Wachstumsimpulse für eine deutliche Stimmungsaufhellung zu fehlen. Der IHK-Konjunkturklimaindikator verharrt nahezu unverändert mit rund 100 Punkten auf niedrigem Niveau, wobei sich die konjunkturelle Tendenz in den beiden Teilregionen Münsterland und Emscher-Lippe-Region stark unterscheidet.

Geschäftslage

Nach dem konjunkturellen Stillstand der letzten Jahre hat sich die Lage am Jahresbeginn 2026 nur minimal verbessert. Ein Viertel der Betriebe berichtet von guten Geschäften, ein weiteres Viertel ist mit seiner wirtschaftlichen Situation nicht zufrieden. Besonders schwach läuft die Industriekonjunktur. Im Dienstleistungssektor ist das Geschäftsklima am freundlichsten, im Handel zeigt sich Besserung gegenüber dem Herbst letzten Jahres.

Geschäftsaussichten

Nur knapp jedes fünfte Unternehmen erwartet eine baldige konjunkturelle Erholung. Dass sich nach wie vor keine größere wirtschaftliche Dynamik entfalten kann, liegt vor allem auch an weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen. Hinzu kommen hohe Kosten für Energie, Personal und Steuern sowie lähmende Bürokratie, mit denen die Betriebe zu kämpfen haben. Die Arbeitskosten werden mit 60 Prozent der Nennungen als Risiko für die weitere Geschäftsentwicklung so hoch gewichtet wie nie.“

² Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

³ Quelle: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2026 der IHK Nord-Westfalen

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

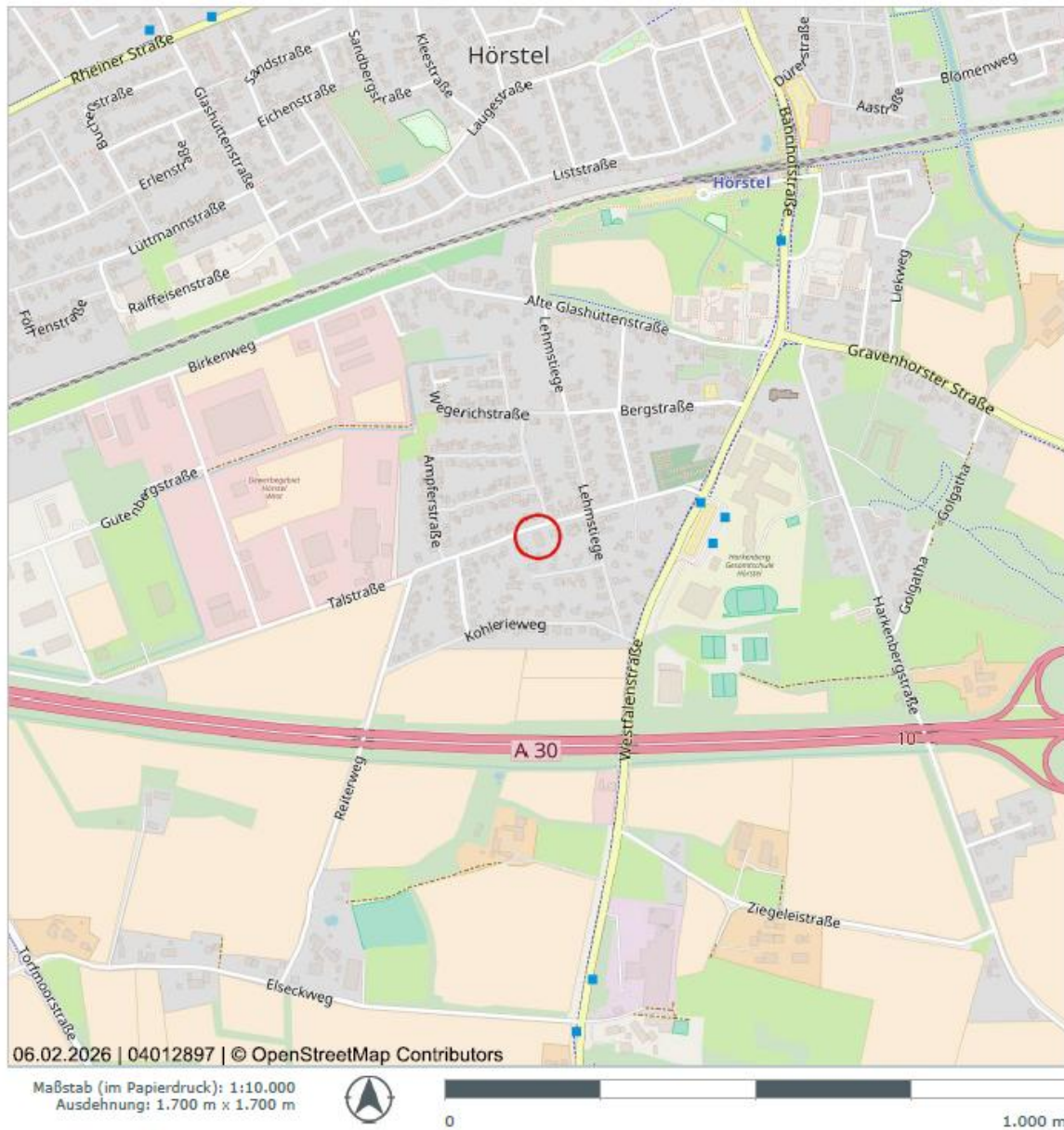
4.2. Mikrolage⁴

Stadtplan on-geo

48477 Hörstel, Talstr. 25



Geoport



⁴ Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026 sowie siehe Fußnote 1

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

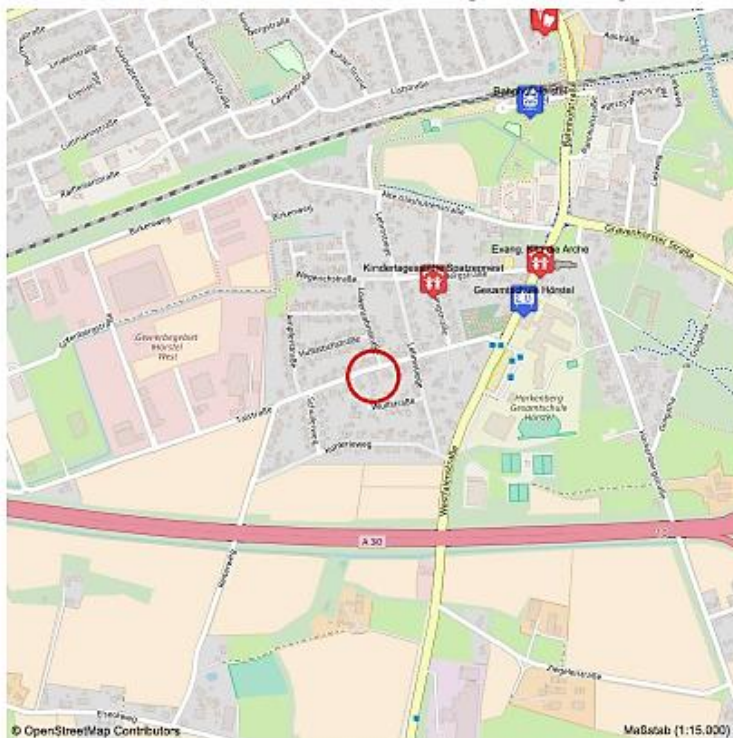
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	10/Anschlussstelle Hörstel (0,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hörstel (0,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (32,3 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (19,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Evangelischer Friedhof (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,9 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(8,8 km)
Apotheke	(0,8 km)
LEH Discounter	(0,7 km)
EKZ	(9,1 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(2,2 km)
Realschule	(11,9 km)
Hauptschule	(11,0 km)
Gesamtschule	(0,3 km)
Gymnasium	(8,9 km)
Hochschule	(24,3 km)
DB Bahnhof	(0,6 km)
Flughafen	(19,3 km)
DB Bahnhof ICE	(32,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Durch die in ca. 300 m Luftlinie südlich des Bewertungsobjekts verlaufende Autobahn A 30, sind Lärmimmissionen vorhanden. Der Sachverständige berücksichtigt für diesen Lagenachteil einen Abschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 25 m
Mittlere Tiefe	ca. 38 m
Grundstücksgröße	956 m ²
Grundstücksform	nahezu rechteckig geformtes Grundstück, an der Nordwestecke leicht ausgestellt
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße als 30 km/h Zone
Straßenausbau	voll ausgebaut, einseitiger Bürgersteig und eingeschränkte Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Sonstige Anschlüsse	TV über Sat.-Anlage
Grenzverhältnisse	geregelt
nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine
Baugrund, Grundwasser	Lt. Onlineabfrage am 29.04.2026, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁵, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden: „Karstgebiet In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“ Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 29.04.2026, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁶. Bergschadensgefährdung Lt. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Herrn Keppler vom 01.04.2026, „liegt der o. g. Auskunftsbereich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. (...) Weiterhin wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein

⁵ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁶ Quelle: www.umweltportal.nrw.de

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen	Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Hörstel Blatt 3555 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Hörstel Blatt 3555 besteht folgende Eintragung: Lfd.-Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 16/25). Eingetragen am 05.12.2025.
Anmerkung	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...)“
Altlastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Vidal vom 11.02.2026, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Leimkühler vom 09.02.2026, sind keine Baulasteintragungen vorhanden.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Die Stadt Hörstel Abt. II/1 Planen, Frau Postmeier, bescheinigt am 10.03.2026 für das Grundstück „Talstraße 25 a, 25 b“ Folgendes: <u>„Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 KAG:</u> Für das Grundstück wurde im Juni 1960er Jahren eine Hausanschlussgebühr gezahlt. Aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gilt die Kanalanschlussbeitragspflicht mit Zahlung dieser Hausanschlussgebühr nach heutigem Maßstab als abgegolten. <u>Erschließungsbeitrag gemäß BauGB:</u> Nach den vorliegenden Unterlagen wurde die Straße „Talstraße“ Anfang der 2000er Jahre ausgebaut und abgerechnet. Erschließungsbeitragsforderungen bestehen somit nicht mehr. <u>Straßenausbaubeitrag nach KAG:</u> Aufgrund der rückwirkend zum 01.01.2024 abgeschafften Straßenausbaubeiträge werden bei künftigen Baumaßnahmen keine diesbezüglichen Beiträge von den Grundstückseigentümern mehr erhoben.“

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Wohnungsbindung	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Amt für Wohnbauförderung, Frau Klausmeyer vom 30.04.2026, besteht keine Wohnungsbindung.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Die Baugenehmigung Nr. 63 – 890 – 2427.2019 „Errichtung eines Doppelhauses (2 WE) - § 64 BauO NRW 2018 – „ v. 20.08.2019 lag dem Sachverständigen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Anmerkung:

Für das Gartenhaus und den Schuppen lagen keine Baugenehmigungen vor. Dies bedarf einer baurechtlichen Prüfung.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	nicht unterkellertes Zweifamilien-Doppelhaus, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 2 im südlichen Bereich des Erdgeschosses zu bewerten (Haus Nr. 25 b). Es bestehen Sondernutzungsrechte an der Terrasse, der Gartenfläche, der unbebauten Grundstücksfläche sowie an dem Gartenhaus und dem Stellplatz, jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 2020
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁷
Restnutzungsdauer	74 Jahre

⁷ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Energetische Eigenschaften

Eine Beschreibung der energetischen Eigenschaften erfolgt allein auf der Grundlage des Energieausweises vom 26.05.2019, gültig bis 5/2029

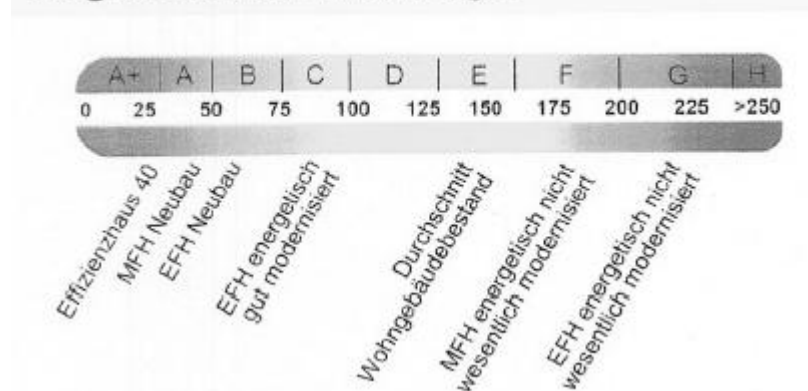
Energieeffizienzklasse A

Energiebedarf:

Endenergiebedarf: 45,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf: 51,6 kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie⁴



Barrierefreiheit

Das Gebäude ist barrierefrei. Lt. Baubeschreibung zum Bauantrag ist der Eingang ohne Stufe, sind Türen mit mindestens 90 cm Breite sowie eine bodengleiche Dusche vorhanden.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

5.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

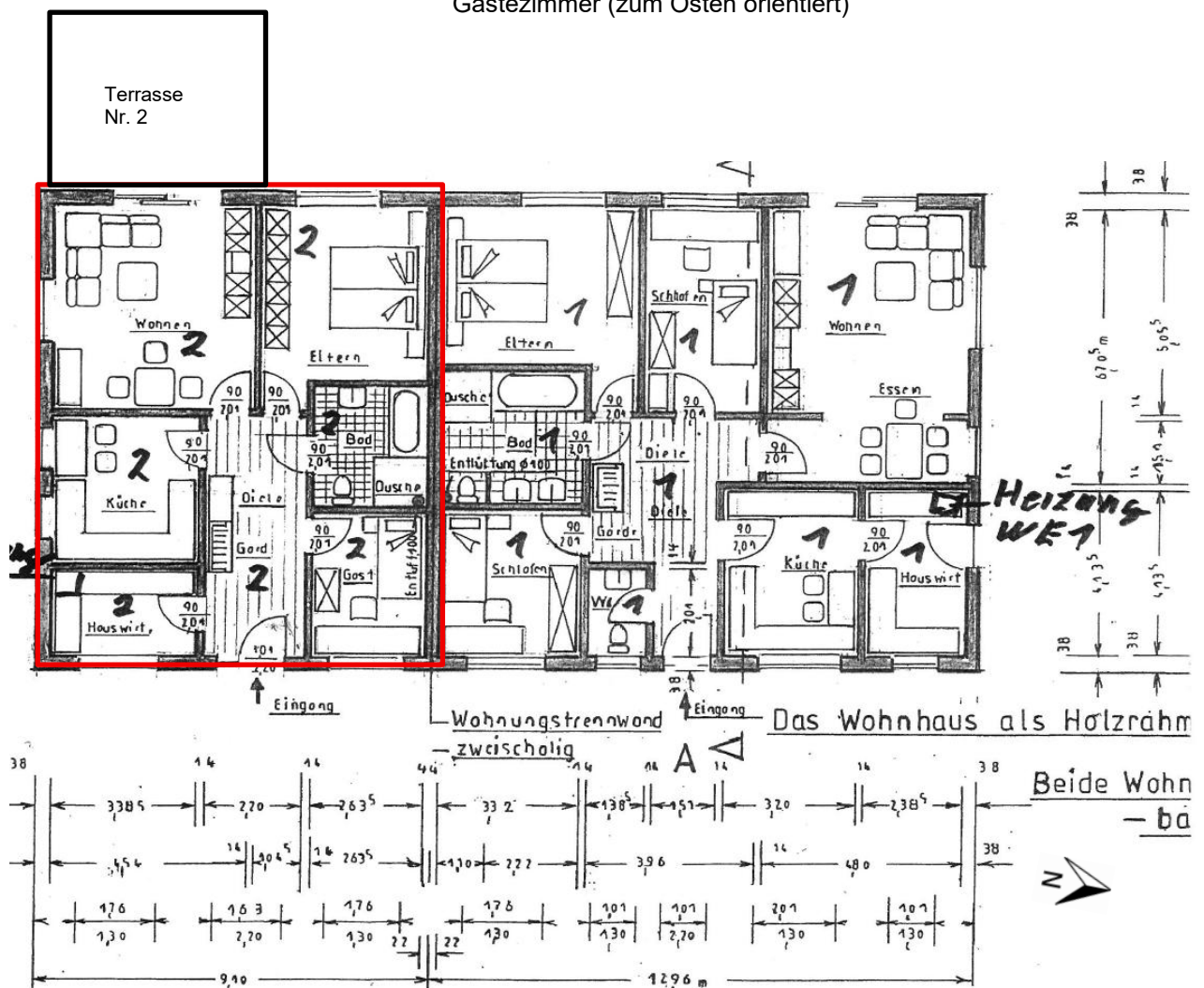
Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte entnommen und bezüglich der Terrasse vom Sachverständigenbüro ergänzt. Diese dienen der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

Erdgeschoss

Zeichnung zur Teilungserklärung von 2019

Folgende Räume befinden sich vom Hauseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

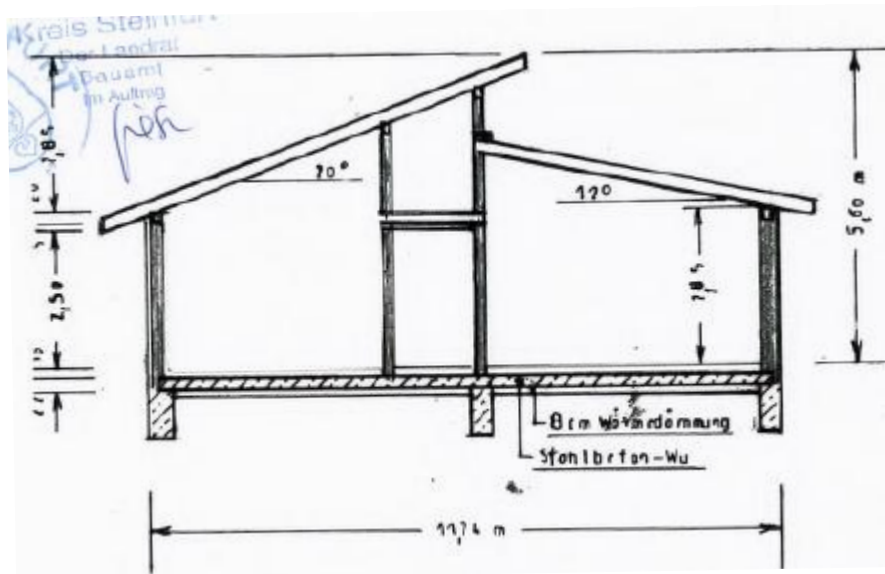
Diele mit Garderobe, Hauswirtschaftsraum, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (zum Westen orientiert), Terrasse (zum Westen orientiert), Schlafzimmer (zum Westen orientiert), Bad, Gästezimmer (zum Osten orientiert)



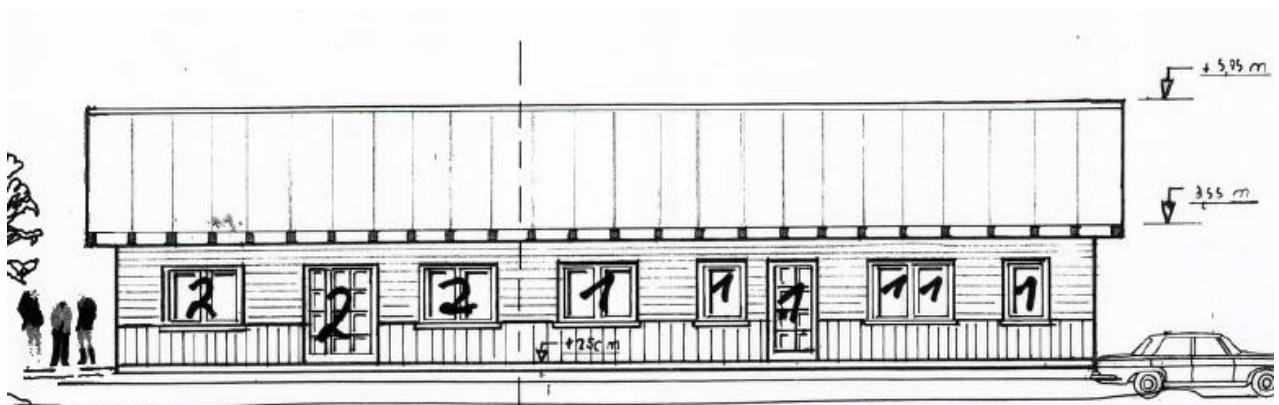
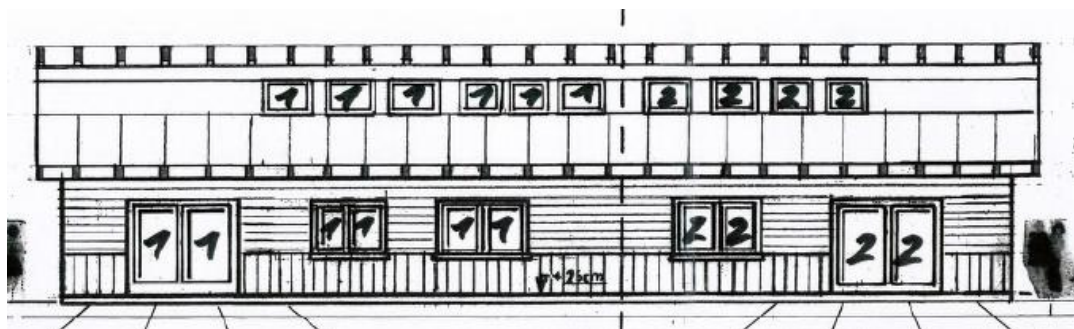
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Schnitt

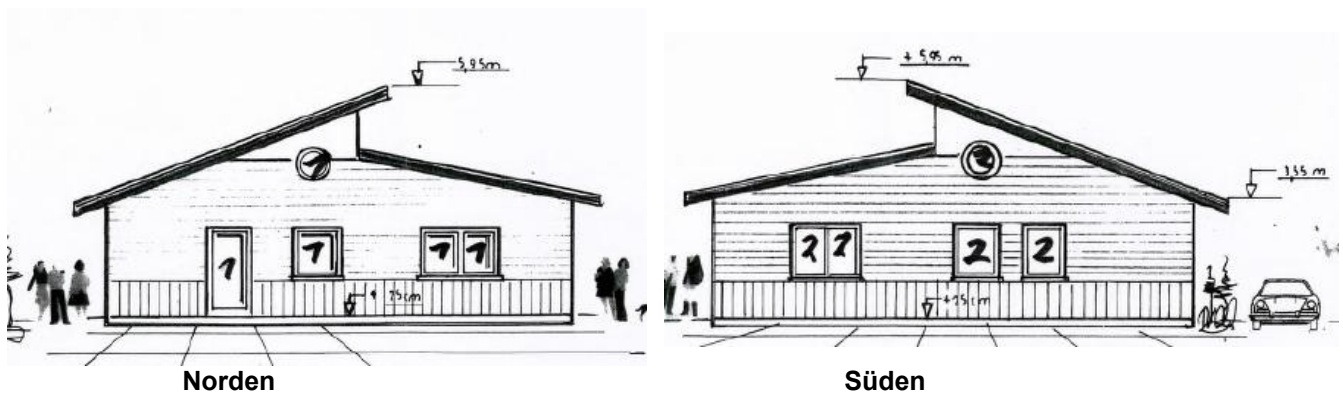
Zeichnung zur Teilungserklärung von 2019

**Ansichten**

Zeichnungen zur Teilungserklärung von 2019

**Osten****Westen**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026



5.3. Gebäudekonstruktion

Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden.
 Die nachfolgende Baubeschreibung beruht zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Konstruktionsart	Holzferntighaus als Blockbohlenhaus
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Umfassungswände	ca. 38 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	Holz sowie Gipskartonplatten, ca. 14,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecke	Holzbalkenlage
Fassade/Außenverkleidung	Holz, im Sockelbereich Blechverkleidung o.ä.
Dachform	versetztes Pultdach
Dacheindeckung	Blecheindeckung in Pfannenoptik
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war

5.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Gasheizung Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht möglicherweise über Fußbodenheizung.
Warmwasserversorgung	über Heizung

allgemeine Fensterlüftung

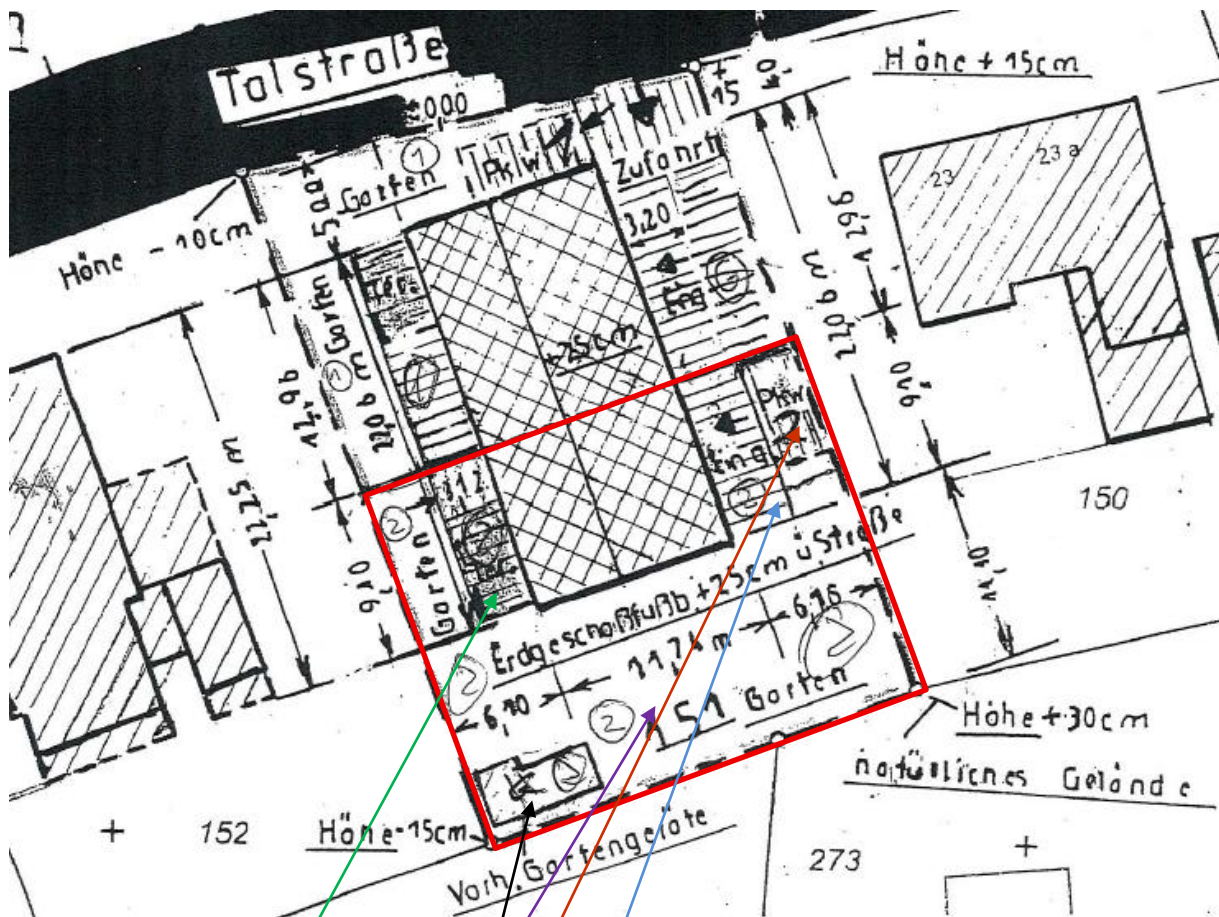
5.5. Außenanlagen

Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun eingefriedet.

Die Zuwegung zu den Hauseingängen sowie die Hoffläche (östlicher Grundstücksbereich) ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt. Die Terasse wurde ebenfalls mit Betonverbundsteinen befestigt.

Rasenfläche

Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen gepflegten Zustand. Es sind ein Gartenhaus (Sondernutzungsrecht Nr.2) im südlichen Gartenbereich (Sondernutzungsrecht Nr. 2) sowie ein Schuppen im östlichen Grundstücksbereich (Gemeinschaftseigentum) vorhanden.



Sondernutzungsrecht – Terrasse Nr. 2

Sondernutzungsrecht – Gartenfläche Nr. 2

Sondernutzungsrecht - unbebaute Grundstücksfläche Nr. 2

Sondernutzungsrecht – Gartenhaus Nr. 2

Sondernutzungsrecht – Stellplatz Nr. 2

5.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen
Wandbekleidung	im Allgemeinen holzverkleidet, möglicherweise geputzt und gestrichen, Bad möglicherweise gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen holzverkleidet
Fenster	Holzrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung, 3-fach
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne, bodengleiche Dusche
Sanitärausstattung	weiß

5.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Dem Sachverständigen sind keine Bauschäden/Baumängel nach äußerem Anschein aufgefallen. Es war jedoch keine Innenbesichtigung möglich, sodass hier keine weiteren Angaben gemacht werden können.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. „Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“ Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.“⁸

⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von dem Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde von dem Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

5.8. Bauzahlen

5.8.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wird für alle Grundrissflächen eines Gebäudes von Außenwand zu Außenwand gemessen. Sie umfasst gem. Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) die Summe der, bezogen auf die Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen aufgestellt.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)
EG	Rechteck	1	1,00	22,060	11,74	258,98
					Gesamt	258,98

Bruttogrundfläche (BGF): 258,98 m²

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

5.8.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung vom 04.12.2018 wurde der Bauakte entnommen, die Fläche der Terrasse wurde aus dem Lageplan der Sondernutzungsrechte entnommen. Es handelt sich zum Teil um Circamaße aufgrund teilweise fehlender Bemaßungen.

Erdgeschoss – Wohnung Nr. 1

Wohn-/Esszimmer	4,800 m x 6,705 m =	32,18 m ²	
./. Wandvorlage	1,300 m x 0,140 m =	0,18 m ²	= 32,00 m ²
Küche	3,200 m x 4,135 m		= 13,23 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,385 m x 4,135 m		= 9,86 m ²
Elternschlafzimmer	4,520 m x 5,055 m =	22,85 m ²	
./.	2,500 m x 1,100 m =	- 2,75 m ²	= 20,10 m ²
Schlafzimmer	2,760 m x 5,055 m		= 13,95 m ²
Schlafzimmer	3,320 m x 3,635 m =	12,07 m ²	
+	0,960 m x 0,500 m =	0,48 m ²	= 12,55 m ²
Gäste-WC	1,385 m x 2,135 m		= 2,96 m ²
Bad	2,220 m x 3,145 m =	6,98 m ²	
+ Dusche	1,100 m x 1,510 m =	1,66 m ²	= 8,64 m ²
Diele	1,510 m x 4,275 m =	6,46 m ²	
+	3,960 m x 1,510 m =	5,98 m ²	
+ Garderobe	1,385 m x 1,760 m =	2,44 m ²	= 14,88 m ²
Die Wohnfläche der Wohnung 1			128,17 m²

zuzüglich Terrasse: ca. 3,12 x 4,50 = 14,04 m² / 4 = 3,51 m²
131,68 m²

Erdgeschoss – Wohnung Nr. 2

Wohn-/Esszimmer	4,540 m x 5,055 m	=	22,95 m ²
Küche	3,385 m x 3,635 m	=	12,31 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,385 m x 2,010 m	=	6,80 m ²
Elternschlafzimmer	3,820 m x 4,260 m =	16,27 m ²	
+ Eingang	1,045 m x 0,795 m =	0,83 m ²	= 17,10 m ²
Gästezimmer	2,635 m x 3,430 m	=	9,04 m ²
Bad	2,635 m x 3,010 m	=	7,93 m ²
Diele	2,200 m x 5,785 m	=	12,73 m ²
Die Wohnfläche der Wohnung 2			88,86 m²

zuzüglich Terrasse: ca. 3,12 x 4,50 = 14,04 m² / 4 = 3,51 m²
92,37 m²

Zusammenfassung:

	Wohnfläche, inkl. Terrassen:	Wohnfläche, exkl. Terrassen:
Wohnfläche, Wohnung Nr. 1:	131,68 m ² , rd. 132,00 m ²	128,17 m ² , rd. 128,00 m ²
Wohnfläche, Wohnung Nr. 2:	92,37 m ² , rd. 92,00 m ²	88,86 m ² , rd. 89,00 m ²

Wohnfläche gesamt: 224,05 m², rd. 224,00 m² 217,03 m², rd. 217,00 m²

Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

5.9. Schuppen

Art des Gebäudes	Schuppen im östlichen Grundstücksbereich (auf Gemeinschaftsfläche))
Baujahr	unbekannt
Konstruktionsart	Holzkonstruktion
Dachform	Flachdach
Außenverkleidung	Holz

5.10. Gartenhaus (Sondernutzungsrecht Nr. 2)

Art des Gebäudes	Gartenhaus
Baujahr	unbekannt
Konstruktionsart	Massivbau
Dachform	Flachdach
Außenverkleidung	Verblendmauerwerk, verfugt

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Die Eigentumswohnung ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.
Verkäuflichkeit	Die Veräußerbarkeit wird aufgrund der Qualität des Objekts mit einer Energieeffizienzklasse A als „gut“ eingeschätzt, mit leichten Einschränkungen, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch die Sachverständige auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

Das Vergleichswertverfahren kommt in den Fällen zum Einsatz, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist in der Regel bei Eigentumswohnungen und Reihenhaushausgrundstücken der Fall.

Anwendbarkeit

Das Vergleichswertverfahren wird in dieser Wertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt, da es sich nicht um ein typisches Wohnungseigentum eines Mehrfamilienhauses bzw. einer Wohnanlage handelt, sondern um eine Wohnung eines Zweifamilien-Doppelhauses. Der Vergleichswert wird nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen, da das Vergleichswertverfahren mit vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegebenen Vergleichsfaktoren gerechnet wird und nicht mit direkten Vergleichswerten von vergleichbaren Kaufpreisen.

7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. Desweiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.

Anwendbarkeit

Da es sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilie-Doppelhaus handelt und die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung nicht angewendet.

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.

Anwendbarkeit

In diesem Fall wird der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, da es sich bei den Daten der Vergleichswertermittlung um allgemeine Angaben handelt, die der Gutachterausschuss für ein breites Spektrum ableitet, die nicht uneingeschränkt auf jedes Vergleichswertobjekt zutreffend sind. Durch die persönliche Inaugenscheinnahme können individuelle Qualitätskomponenten objektbezogen berücksichtigt werden. Weiterhin sind derartige Objekte (Zweifamilien-Doppelhäuser) üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt.

7.2. Bodenwertermittlung

7.2.1. Methodik

Beschreibung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/ Marktwertes von dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs 2 ImmoWertV). Es wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 im Kreis Steinfurt

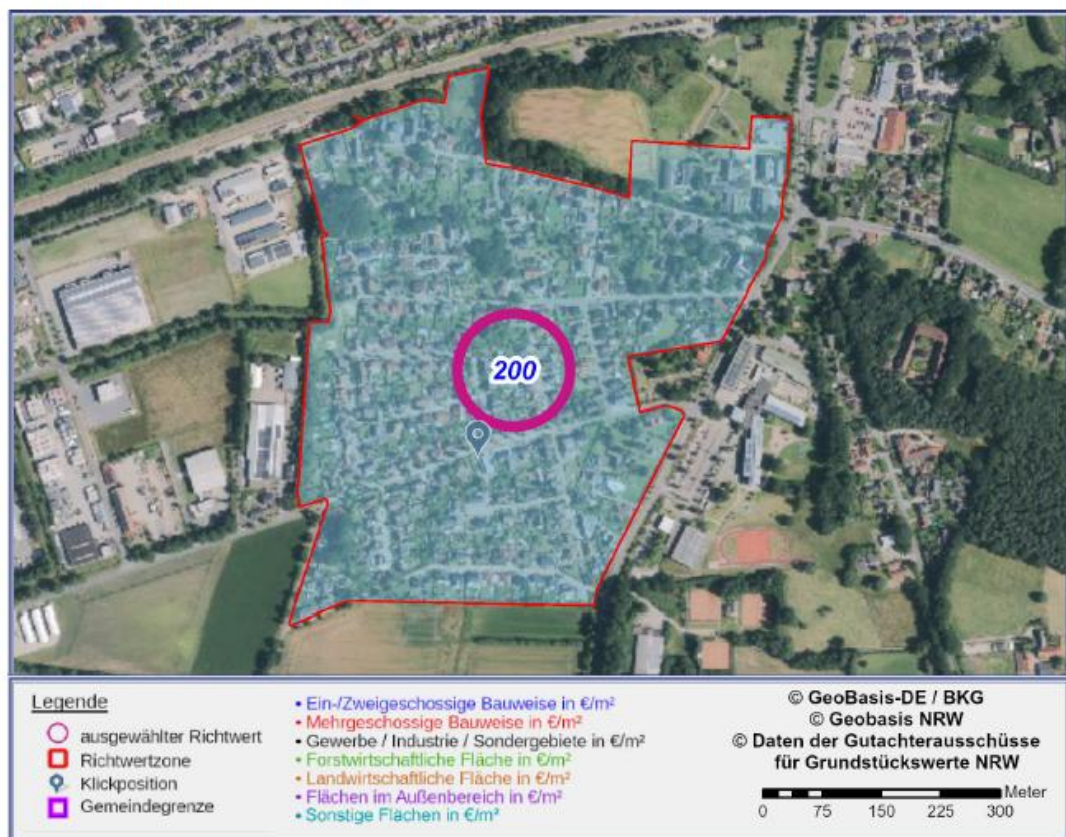


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
 Tel.: 02551/69-1900

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hörstel.

Die gewählte Adresse ist: Talstr. 25 a, 25 b.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
 zum **Stichtag 01.01.2026 = 200 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hörstel
Postleitzahl	48477
Gemarkungsname	Hörstel
Ortsteil	Hörstel
Bodenrichtwertnummer	5047
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-geschossig
Tiefe	ca. 38 m

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke eines allgemeinen Wohngebietes mit Gebäuden in offener I-II-geschossiger Bauweise, auf Grundstücken mit einer Tiefe bis 35 m.

Das zu bewertende Grundstück weist eine Tiefe von ca. 38 m auf, das Zweifamilien-Doppelhaus wurde in offener I-geschossigen Bauweise erstellt. Es erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Grundstückstiefe, da die Überschreitung von 3 m aufgrund der Geringfügigkeit als nicht wertrelevant angesehen wird.

Der Bodenrichtwert ist zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Berechnung des Bodenwertes

Abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag
 Grundstücksfläche

200 €/m²
 x 956 m²

Bodenwert

191.200,00 €
rd. 191.000,00 €

Anteiliger Bodenwert

Bodenwert x Miteigentumsanteil
 191.000,00 € x 41/100 =

78.310,00 €
rd. 78.000,00 €

7.3. Sachwertermittlung

7.3.1. Methodik

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen i.S. § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen i.S. § 37 und dem Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor i.S. des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV).

Durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, dienen der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Gebäudes. Sie enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angabe zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den m² Brutto-Grundfläche (BGF).

Baupreisindex

Das Statistische Bundesamt für Deutschland leitet Baupreisindizes für unterschiedliche Gebäudetypen ab. Der Baupreisindex dient der Anpassung der NHK zum Wertermittlungsstichtag.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK) an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird i. d. R. als Bauschaden berücksichtigt. Eine verlängerte Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Alterswertminderungsfaktor	Die Alterswertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (linear).
Bauliche Außenanlagen	Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Im üblichen Umfang sind diese Anlagen im Sachwert enthalten. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer i. d. R. an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal pauschal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.
Sachwertfaktoren	Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 12 Abs. 3 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Anmerkung	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt im Grundstücksmarktbericht 2026 u. a. folgende Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors an: • Außenanlagen: 7 % vom Zeitwert des Gebäudes (inkl. Hausanschlüsse)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungsstichtag: 30.03.2026

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen, wie z. B. den Parametern der Gutachterausschüsse, die den herangezogenen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.3.2. Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung für das Wohnungseigentum erfolgt fiktiv auf der Ermittlung eines Zweifamilien-Doppelhauses und wird anschließend nach Miteigentumsanteil aufgeteilt.

7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil – Zweifamilien-Doppelhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	258,98 m²
Wertrelevantes Baujahr	2020
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehendes Zweifamilienhaus, Typ 2.23 Erdgeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach, Standardstufe 4
Gewichtete Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 17 %)	1.335,00 €/m² BGF
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,05
Korrektur	$1.335,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,05 = \text{rd. } 1.402,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Wertermittlungsstichtag	30.03.2026
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	190,6
Regionalfaktor	1,0
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungsstichtag	$1.402,00 \text{ €/m}^2 \cdot 190,6/100 \cdot 1,0 = \text{rd. } 2.672,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)	258,98 m ² BGF * 2.672,00 €/m ² BGF =	691.995,00 €
BGF * Normalherstellungskosten		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	74 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung 8 % linear = - 55.360,00 €)	(691.995,00 € * 0,92)	* 0,92
vorläufiger Sachwertanteil, Zweifamilien-Doppelhaus		636.635,00 €

7.3.2.2. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

vorläufiger Sachwertanteil - Zweifamilien-Doppelhaus	636.635,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Schuppen (auf Gemeinschaftsfläche im östlichen Grundstücksbereich)	10.000,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Gebäude, gesamt		646.635,00 €
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, 7 %		45.264,00 €
Bodenwert		<u>191.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		882.899,00 € rd. 883.000,00 €

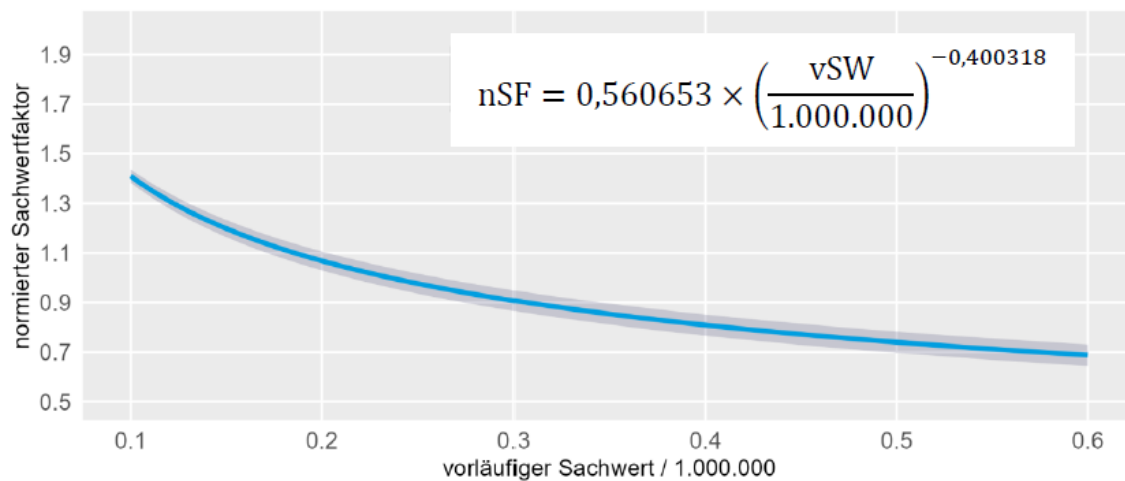
7.3.2.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem Immobilienmarkt zeigt sich immer wieder, dass sich Objekte dieser Art nicht zum ermittelten Sachwert veräußern lassen, sondern einer Anpassung an den Markt bedürfen. Im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Steinfurt wird Folgendes angegeben:

„Die Sachwertfaktoren der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser wurden gemeinsam in einer multiplen linearen Regressionsanalyse ermittelt. Die Grundlage bilden Kaufverträge aus dem Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2025. Der Einfluss der konjunkturellen Entwicklung in diesem Zeitraum wurde im Rahmen der Regressionsanalyse auf das Wertenniveau des Jahres 2025 bereinigt. (...)“

Der für ein individuelles Bewertungsobjekt zutreffende Sachwertfaktor ergibt sich aus der Anwendung der nachfolgenden Funktion für den normierten Sachwertfaktor (nSF) mit anschließender Anwendung der in angegebenen Umrechnungskoeffizienten.“

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026



Merkmal	Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)	
		UK	Konfidenzintervall (95 %)
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	[1,00 – 1,00]
	Zweifamilienhaus	0,96	[0,93 – 0,99]
Restnutzungsdauer	Bis unter 15 Jahre	1,11	[1,08 – 1,17]
	15 bis unter 30 Jahre	1,00	[0,98 – 1,03]
	30 bis unter 45 Jahre	1,00	[0,99 – 1,01]
	45 bis unter 60 Jahre	1,10	[1,07 – 1,12]
	60 bis unter 75 Jahre	1,11	[1,08 – 1,14]
	75 Jahre und größer	1,17	[1,12 – 1,21]
Gebietsgliederung	Altenberge	1,23	[1,18 – 1,29]
	Emsdetten	1,09	[1,05 – 1,12]
	Greven	1,19	[1,15 – 1,22]
	Hopsten	0,85	[0,79 – 0,91]
	Hörstel	0,93	[0,89 – 0,97]
	Horstmar	1,04	[0,98 – 1,11]
	Ibbenbüren	1,00	[0,97 – 1,03]
	Ladbergen	1,09	[1,02 – 1,16]
	Laer	1,08	[0,99 – 1,13]
	Lengerich	1,02	[0,98 – 1,07]
	Lienen	1,04	[0,97 – 1,11]
	Lotte	1,09	[1,05 – 1,14]
	Metelen	0,93	[0,87 – 0,99]
	Mettingen	1,01	[0,95 – 1,06]
	Neuenkirchen	0,96	[0,91 – 1,01]
	Nordwalde	1,14	[1,08 – 1,19]
	Ochtrup	1,01	[0,98 – 1,05]
	Recke	0,95	[0,89 – 1,00]
	Saerbeck	1,08	[1,00 – 1,13]
	Steinfurt	1,08	[1,05 – 1,11]
	Tecklenburg	0,99	[0,93 – 1,05]
	Westerkappeln	1,04	[0,99 – 1,09]
	Wettringen	1,04	[0,98 – 1,11]
Index (Basis 2025)	2016	0,75	[0,70 – 0,79]
	2017	0,80	[0,75 – 0,84]
	2018	0,86	[0,82 – 0,91]
	2019	0,94	[0,90 – 0,98]
	2020	1,04	[1,00 – 1,08]
	2021	1,13	[1,09 – 1,18]
	2022	1,22	[1,18 – 1,26]
	2023	1,05	[1,00 – 1,09]
	2024	1,05	[1,00 – 1,10]
	2025	1,00	[0,97 – 1,03]

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

vorläufiger Sachwert: 883.000,00 €

Berechnung des normierten Sachwertfaktors:

$$0,560653 * (883.000,00 \text{ €} / 1.000.000)^{-0,400318} = \mathbf{0,59}$$

Merkmal	Normobjekt	UK _{Norm}	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Zweifamilienhaus	0,96
Restnutzungsdauer	30 bis unter 45 Jahre	1,00	60 – unter 75 Jahre	1,11
Gebietsgliederung	Ibbenbüren	1,00	Hörstel	0,93
Index	2025	1,00	2025	1,00

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt hat die vorgenannten Faktoren auf einer Grundlage von vorläufigen Sachwerten zwischen 100.000 € und 600.000 € ausgewertet. Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekt beträgt 883.000 €.

Der Sachverständige zieht den Sachwertfaktor auf Grundlage der vorgenannten Faktoren heran und hält aufgrund des höheren vorläufigen Sachwerts sowie unter Berücksichtigung des hohen Ausstattungsstandards des Objekts mit einer Energieeffizienzklasse A einen Anpassungsfaktor von 1,10 für sachgerecht.

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: $0,59 \times 0,96 \times 1,11 \times 0,93 \times 1,00 \times 1,10 = 0,64$

vorläufiger Sachwert 883.000,00 €

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 0,64

marktangepasster vorläufiger Sachwert 565.120,00 €
des bebauten Grundstücks **rd. 565.000,00 €**

7.3.2.4. Aufteilung des Sachwertes nach Miteigentumsanteilen – Wohnung Nr. 2

Wohnung Nr. 2 im südlichen Bereich des Erdgeschosses, Miteigentumsanteil 41/100:

vorläufiger marktangepasster
 Sachwert: $565.000,00 \text{ m}^2 \times 41/100 = 231.650,00 \text{ €}$, **rd. 232.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungsstichtag: 30.03.2026

7.3.2.5. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Sachwert 232.000,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

keine 0,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

keine 0,00 €

Bodenbezogene Besonderheiten

Lagenachteil - Lärmimmissionen durch die - 3.900,00 €
 nahe gelegenen Autobahn A 30, - 5 % des Bodenwerts
 Bodenwert 191.000,00 € x 5 % = 9.550,00 €,
 9.550,00 € x 41/100 Anteil = 3.916,00 €, rd. 3.900,00 €

Besondere Rechte und Belastungen

Sondernutzungsrechte, siehe Nebenrechnungen 7.3.2.5.1.:

Terrasse Nr. 2 11.000,00 €

Gartenfläche Nr. 2 20.000,00 €

unbebaute Grundstücksfläche Nr. 2 1.300,00 €

Gartenhaus Nr. 2 14.000,00 €

Stellplatz Nr. 2 10.000,00 €

**Sachwert des Miteigentumsanteils verbunden mit dem 284.400,00 €
 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2, inkl.
 Sondernutzungsrechte rd. 284.000,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

7.3.2.5.1. Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2:

Ein Sondernutzungsrecht ermittelt sich durch Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgelts.⁹

Die Terrasse weist eine Fläche von $3,12 \times \text{ca. } 4,50 \text{ m} = 14,04 \text{ m}^2 / 4 = \mathbf{3,51 \text{ m}^2}$ auf.
 Terrasse werden gemäß WoFIV in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche angerechnet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlicht Modellmieten für Wohnungen in Hörstel, mit einer Wohnfläche von 90 bis 120 m², in Höhe von 7,00 €/m². Da es sich um eine Wohnung eines Zweifamilien-Doppelhauses handelt, hält der Sachverständige einen 10%igen Aufschlag für sachgerecht. Berechnung: $7,00 \text{ €/m}^2 + 10 \% = \mathbf{7,70 \text{ €/m}^2}$.

Unter der Voraussetzung der Restnutzungsdauer von 74 Jahre und einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %¹⁰ ergibt sich Folgendes:

$$3,51 \text{ m}^2 \times 7,70 \text{ €/m}^2 = 27,03 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = \text{rd. } 324,00 \text{ €/Jahr}$$

Barwertfaktor bei 74 Jahren
 Restnutzungsdauer und
 2,4 % Liegenschaftszinssatz = 34,46

Berechnung des Sondernutzungsrechts:

$$324,00 \text{ €/Jahr} \times 34,46 = 11.165,00 \text{ €, rd. } \mathbf{11.000,00 \text{ €}}$$

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 2:

Der Sachverständige ermittelt den Wert des Sondernutzungsrechts an der Gartenfläche nach dem jährlichen Nutzwert und hält hierfür einen Wertansatz von 1 % des Bodenrichtwertes für angemessen¹¹.

Unter der Voraussetzung der Restnutzungsdauer von 74 Jahre und einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % ergibt sich Folgendes:

$$\text{Bodenrichtwert: } 200 \text{ €/m}^2 \times 1 \% = 2,00 \text{ €/m}^2$$

Die Gartenfläche Nr. 2 beträgt rd. 290 m².

Berechnung:

24,00 m x 11,10 m =	266,40 m ²
6,10 m x 9,10 m =	55,51 m ²
- 3,12 x 4,50 m =	- 14,04 m ²
- 6,10 m x 2,50 m =	- 15,25 m ²
- 2,50 m x 1,00 m =	- 2,50 m ²
	<u>290,12 m², rd. 290 m²</u>

$$2,00 \text{ €/m}^2 \times 290 \text{ m}^2 = \text{rd. } 580,00 \text{ €/Jahr}$$

Barwertfaktor bei 74 Jahren
 Restnutzungsdauer und
 2,4 % Liegenschaftszinssatz = 34,46

⁹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien Köln, S. 2450

¹⁰ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht für Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,4 %.

¹¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien Köln, S. 2450

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Berechnung des Sondernutzungsrechts:

$$580,00 \text{ €/Jahr} \times 34,46 = 19.987,00 \text{ €, rd. } \underline{\underline{20.000,00 \text{ €}}}$$

Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfläche Nr. 2:

Der Sachverständige ermittelt den Wert des Sondernutzungsrechts an der unbebauten Grundstücksfläche nach dem jährlichen Nutzwert und hält hierfür einen Wertansatz von 0,5 % des Bodenrichtwertes für angemessen.

Unter der Voraussetzung der Restnutzungsdauer von 74 Jahre und einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % ergibt sich Folgendes:

$$\text{Bodenrichtwert: } 200 \text{ €/m}^2 \times 0,5 \% = 1,00 \text{ €/m}^2$$

Die unbebaute Grundstücksfläche Nr. 2 beträgt rd. 38 m².

Berechnung:

$$\begin{array}{rcl} 6,16 \text{ m} \times 9,10 \text{ m} & = & 56,06 \text{ m}^2 \\ - 3,00 \times 6,00 \text{ m} & = & - 18,00 \text{ m}^2 \\ \hline & & 38,06 \text{ m}^2, \text{ rd. } \underline{\underline{38 \text{ m}^2}} \end{array}$$

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 38 \text{ m}^2 = 38,00 \text{ €/Jahr}$$

Barwertfaktor bei 74 Jahren
 Restnutzungsdauer und
 2,4 % Liegenschaftszinssatz = 34,46

Berechnung des Sondernutzungsrechts:

$$38,00 \text{ €/Jahr} \times 34,46 = 1.309,00 \text{ €, rd. } \underline{\underline{1.300,00 \text{ €}}}$$

Sondernutzungsrecht an dem Gartenhaus Nr. 2:

Ein Sondernutzungsrecht ermittelt sich durch Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgelts.

Der Sachverständige hält einen Mietpreis in Höhe von 40,00 €/Monat für das Gartenhaus für angemessen¹². Unter der Voraussetzung der Restnutzungsdauer von 54 Jahre (Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre¹³ - Alter 6 Jahre (geschätzt) = 54 Jahre Restnutzungsdauer) und einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % ergibt sich Folgendes:

$$40,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 480,00 \text{ €/Jahr}$$

Barwertfaktor bei 54 Jahren
 Restnutzungsdauer und
 2,4 % Liegenschaftszinssatz = 30,09

Berechnung des Sondernutzungsrechts:

$$480,00 \text{ €/Jahr} \times 30,09 = 14.443,00 \text{ €, rd. } \underline{\underline{14.000,00 \text{ €}}}$$

¹² vergl. Angabe im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt, Kapitel 8.8., Miete für Garagen.

¹³ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Garagen mit 60 Jahren angegeben. Der Sachverständige legt für das Gartenhaus in Anlehnung an Garagengebäude ebenfalls eine 60jährige Gesamtnutzungsdauer zu Grunde.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2:

Ein Sondernutzungsrecht an einer Stellplatzfläche ermittelt sich durch Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgelts.

Die Sachverständige hält einen Mietpreis in Höhe von 25,00 €/Monat für den Stellplatz für angemessen¹⁴. Unter der Voraussetzung der Restnutzungsdauer von 74 Jahre (gekoppelt an das Wohnhaus) und einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % ergibt sich Folgendes:

$$25,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 300,00 \text{ €/Jahr}$$

$$\begin{array}{l} \text{Barwertfaktor bei 74 Jahren} \\ \text{Restnutzungsdauer und} \\ 2,4 \% \text{ Liegenschaftszinssatz} \end{array} = 34,46$$

Berechnung des Sondernutzungsrechts:

$$300,00 \text{ €/Jahr} \times 34,46 = 10.338,00 \text{ €, rd. } \underline{\underline{10.000,00 \text{ €}}}$$

7.3.3. Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Er stellt das Verhältnis vom verkehrswertbezogenen Sachwert, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zur Wohnfläche dar.

Wohnflächenwert

vorläufiger marktangepasster Sachwert	232.000,00 €
Wohnfläche – Wohnung Nr. 2, exkl. Terrasse:	89 m ²

$$\text{Berechnung:} \quad 232.000,00 \text{ €} : 89 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2.607,00 \text{ €/m}^2$$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

rd. 2.607,00 €/m²

¹⁴ vergl. Angabe im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt, Kapitel 8.8.

7.4. Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung

7.4.1. Methodik

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Vergleichsfaktoren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimißt (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

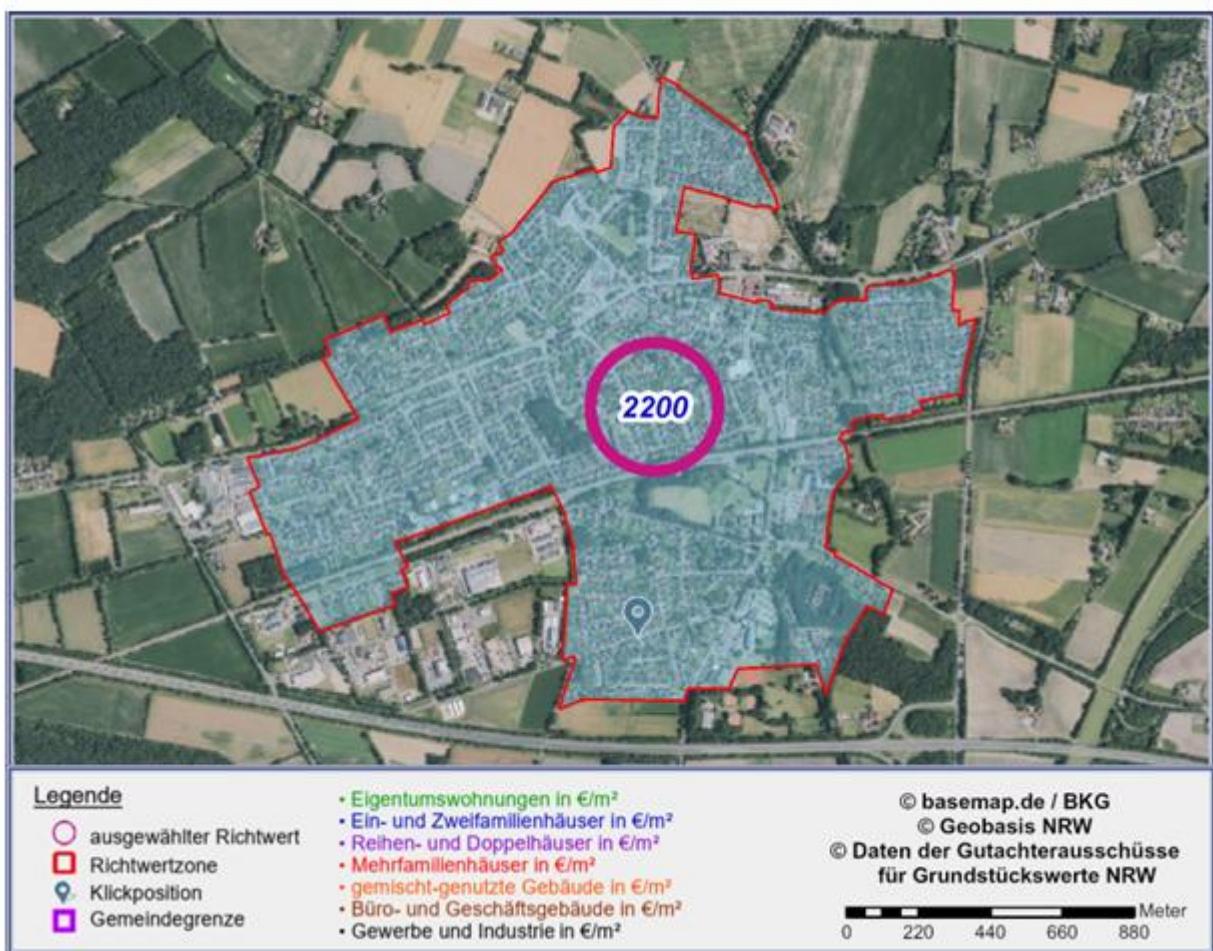
Erläuterungen siehe 7.3.1.

7.4.2. Vergleichswertberechnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt gibt folgenden Immobilienrichtwert in der Lage des zu bewertenden Objekts an:

Ausgabe aus BORIS-NRW

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hörstel.



Die Karte ist nicht maßstäblich.

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie beziehen sich auf eine räumliche Zone und werden durch ein für die Zone typisches fiktives Normobjekt beschrieben.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hörstel
Gemarkungsname	Hörstel
Ortsteil	Hörstel
Name	Hörstel
Immobilienrichtwertnummer	35001
Immobilienrichtwert	2200 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1995
Wohnfläche	150 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	750 m²
Boden-/Lagewert	175 €/m²

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen wie folgt zu bewerten:

Umrechnungskoeffizienten

Gebäudeart

		Bewertungsobjekt	
		Gebäudeart	
Normobjekt		Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,92
	Zweifamilienhaus	1,09	1,00

Baujahr

		Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2026					
Normobjekt zum Stichtag 01.01.2026	Baujahre	2022 - 2016	2015 - 2001	2000 - 1986	1985 - 1966	1965 - 1936	1935 u. älter
	2022 – 2016	1,00	0,91	0,74	0,63	0,55	0,48
	2015 – 2001	1,10	1,00	0,81	0,69	0,60	0,52
	2000 – 1986	1,36	1,24	1,00	0,85	0,74	0,65
	1985 – 1966	1,59	1,45	1,17	1,00	0,87	0,76
	1965 – 1936	1,83	1,67	1,34	1,15	1,00	0,87
	1935 u. älter	2,09	1,91	1,54	1,32	1,14	1,00

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

Wohnfläche

		Bewertungsobjekt						
Normobjekt	Wohnfläche [m²]	bis 90	91 - 110	111-130	131-150	151-200	201-250	251 u. größer
	bis 90	1,00	0,89	0,82	0,78	0,71	0,64	0,55
	91 - 110	1,12	1,00	0,91	0,87	0,79	0,71	0,62
	111 - 130	1,23	1,10	1,00	0,96	0,87	0,78	0,68
	131 - 150	1,28	1,15	1,05	1,00	0,91	0,82	0,71
	151 - 200	1,41	1,26	1,15	1,10	1,00	0,90	0,78
	201 - 250	1,57	1,40	1,28	1,22	1,11	1,00	0,87
	251 u. größer	1,81	1,62	1,47	1,41	1,28	1,15	1,00

Grundstücksfläche

		Bewertungsobjekt							
Normobjekt	Grundstücksfläche [m²]	bis 250	251 - 350	351 - 450	451 - 600	601 - 800	801 - 1.000	1.001 - 1.200	1.200 u. größer
	bis 250	1,00	1,28	1,37	1,46	1,54	1,62	1,66	1,75
	251 - 350	0,78	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27	1,30	1,37
	351 - 450	0,73	0,93	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,28
	451 - 600	0,68	0,87	0,94	1,00	1,05	1,11	1,14	1,20
	601 - 800	0,65	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,14
	801 - 1.000	0,62	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,03	1,09
	1.001 - 1.200	0,60	0,77	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,06
	1.201 u. größer	0,57	0,73	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	1,00

Lagewert

		Bewertungsobjekt														
Lagewert [€/m²]		bis 50	51 - 75	76 - 100	101 - 125	126 - 150	151 - 175	176 - 200	201 - 225	226 - 250	251 - 275	276 - 300	301 - 325	326 - 350	351 - 375	376 u. größer
Normobjekt	bis 50	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42
	51 - 75	0,97	1,00	1,02	1,05	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,28	1,32	1,35	1,37
	76 - 100	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34
	101 - 125	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,13	1,16	1,20	1,22	1,25	1,28	1,30
	126 - 150	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,24	1,26
	151 - 175	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	1,22	1,24
	176 - 200	0,85	0,88	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,15	1,18	1,20
	201 - 225	0,82	0,85	0,87	0,90	0,93	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,15	1,17
	226 - 250	0,81	0,84	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07	1,10	1,13	1,15
	251 - 275	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,90	0,93	0,96	0,97	1,00	1,03	1,04	1,07	1,10	1,12
	276 - 300	0,77	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09
	301 - 325	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,86	0,89	0,92	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07
	326 - 350	0,74	0,76	0,78	0,80	0,83	0,84	0,87	0,89	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
	351 - 375	0,72	0,74	0,76	0,78	0,81	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,95	0,98	1,00	1,02
	376 u. größer	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungsstichtag: 30.03.2026

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	UK _{BO}
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,92
Baujahr	1995	2020	1,36
Wohnfläche	150 m ²	217 m ² , exkl. Terrassen, da diese als Sonder- nutzungsrecht bewertet werden	0,82
Grundstücksfläche	750 m ²	956 m ²	1,05
Lagewert	175 €/m ²	200 €/m ²	1,03
Faktor durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten			1,11

Angepasster Immobilienrichtwert:

$$2200 \text{ €/m}^2 \times 1,11 = 2442 \text{ €/m}^2$$

Der Sachverständige hält aufgrund des hohen Ausstattungsstandards des Objekts mit einer Energieeffizienzklasse A, einen Anpassungsfaktor von 1,05 für sachgerecht.

Berechnung: $2442 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 2564 \text{ €/m}^2$

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor 2564 €/m²

Wohnfläche: 217 m², exkl. Terrassen, da diese als Sondernutzungsrecht bewertet werden.

Berechnung:

$$\text{Wohnfläche} \times \text{Vergleichsfaktor} = 217 \text{ m}^2 \times 2564 \text{ €/m}^2 = 556.388,00 \text{ €}$$

**vorläufiger Vergleichswert,
entspricht dem marktangepassten
vorläufigen Vergleichswert**

rd. 556.000,00 €

7.4.2.1. Aufteilung des Vergleichswertes nach Miteigentumsanteilen – Wohnung Nr. 2

Wohnung Nr. 2 im südlichen Bereich des Erdgeschosses, Miteigentumsanteil 41/100:

vorläufiger marktangepasster

Vergleichswert: $556.000,00 \text{ m}^2 \times 41/100 = 227.960,00 \text{ €}, \text{ rd. } 228.000,00 \text{ €}$

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungsstichtag: 30.03.2026

7.4.2.2. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	228.000,00 €
---	--------------

Gebäudebezogene Besonderheiten

keine	0,00 €
-------	--------

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

keine	0,00 €
-------	--------

Bodenbezogene Besonderheiten

Lagenachteil - Lärmimmissionen durch die nahe gelegenen Autobahn A 30, - 5 % des Bodenwerts Bodenwert 191.000,00 € x 5 % = 9.550,00 €, 9.550,00 € x 41/100 Anteil = 3.916,00 €, rd. 3.900,00 €	- 3.900,00 €
---	--------------

Besondere Rechte und Belastungen

Sondernutzungsrechte, siehe Nebenrechnungen 7.3.2.5.1.:	0,00 €
---	--------

Terrasse Nr. 2	11.000,00 €
----------------	-------------

Gartenfläche Nr. 2	20.000,00 €
--------------------	-------------

unbebaute Grundstücksfläche Nr. 2	1.300,00 €
-----------------------------------	------------

Gartenhaus Nr. 2	14.000,00 €
------------------	-------------

Stellplatz Nr. 2	<u>10.000,00 €</u>
------------------	--------------------

Vergleichswert des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2, inkl. Sondernutzungsrechte	280.400,00 € rd. <u>280.000,00 €</u>
---	---

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
 Wertermittlungstichtag: 30.03.2026

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwertanteil (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
78.000,00	284.000,00	280.000,00

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei diesem Objekt vom anteiligen Sachwert auszugehen, da sich die zu bewertende Eigentumswohnung in einem Zweifamilien-Doppelhaus befindet, mit separatem Wohnungseingang. Objekte dieser Art dienen überwiegend der Eigennutzung und weisen dadurch vielfach einen höheren Ausstattungsstandard auf. Hier steht die persönliche höhere Lebensqualität im Vordergrund und nicht die Erzielung einer Rendite. Der anteilige Vergleichswert dient der Plausibilisierung.

Die Differenz zwischen dem Sachwert und dem zur Plausibilisierung dienenden Vergleichswert liegt bei ca. 1 %.

Der Verkehrs- / Marktwert

des Wohnungseigentums, bestehend aus:
 41/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 48477 Hörstel, Talstraße 25 a, 25 b, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im südlichen Teil des Erdgeschosses Nr. 2 des Aufteilungsplanes (Haus Nr. 25 b) sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, der Gartenfläche, der unbebauten Grundstücksfläche sowie an dem Gartenhaus und dem Stellplatz Nr. 2 des Aufteilungsplanes

Wohnungsgrundbuch von Hörstel Blatt 3555
 Gemarkung Hörstel
 Flur 17 Flurstück 151

wird zum Wertermittlungstichtag 30.03.2026

mit

284.000,00 €

(in Worten: Zweihundertvierundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 3.087,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Bodenanteil.)

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungsstichtag: 30.03.2026

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Osnabrück, 30.04.2026



Dipl.-Ing. Peter Roos

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2, „Talstraße 25 b“ in 48477 Hörstel,
Wertermittlungsstichtag: 30.03.2026

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos

Das verwendete Kartenmaterial und die Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gemäß den Lizenzbestimmungen von on-geo GmbH dürfen die Karten bzw. die Daten für maximal sechs Monate bzw. für die Dauer der Zwangsvollstreckung veröffentlicht werden.



Talstraße 25B
48477 Hörstel

Nordostansicht

Miteigentumsanteil Nr. 2



Miteigentumsanteil Nr. 2

Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Gartenhaus an der süd-
und westlichen
Grundstücksgrenze



Nebengebäude