

Grundstücksform	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück mit schmaler Straßenfront im Verhältnis zur Grundstückstiefe
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau, der Hauseingang ist über eine 4-stufige Treppe zu erreichen.

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentlich Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Grenzverhältnisse	geregelt
nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine
Baugrund, Grundwasser	Lt. Onlineabfrage am 27.07.2026, 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 27.07.2026, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁶. Bergschadensgefährdung Lt. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Herrn Baumann vom 26.03.2026, „liegt das Grundstück über der auf Eisenstein verliehenen Bergbauberechtigung „Friedrich Wilhelm“. Rechtsnachfolgerin ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH, Eisenhüttenstraße 99 in 38239 Salzgitter. Es ist kein Bergbau dokumentiert, daher ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.“ Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.

⁵ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁶ Quelle: www.umweltportal.nrw.de

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lengerich Blatt 1868A bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Lengerich Blatt 1868A bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 006 K 2/26). Eingetragen am 20.02.2026.

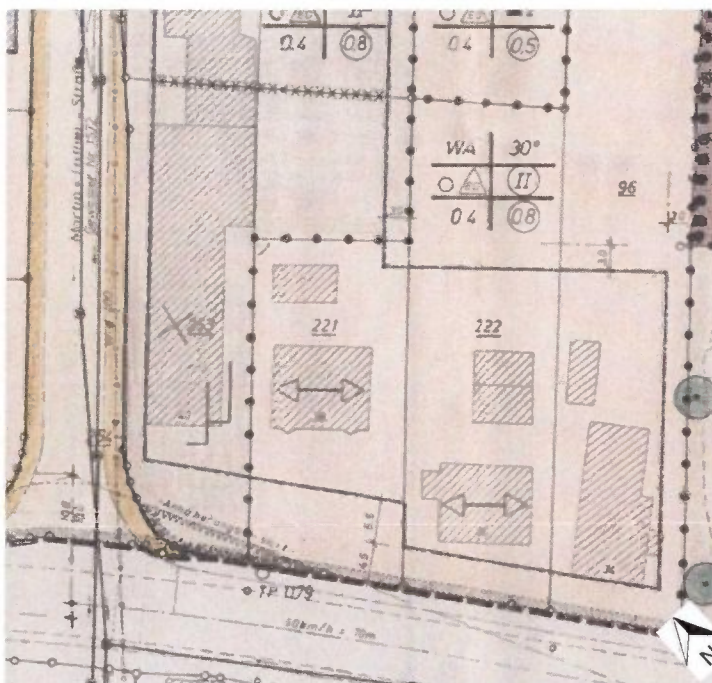
Lfd.-Nr. 6. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 006 L 3/26). Eingetragen am 20.02.2026.

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
Nr. 37 „Roggenweg“, gem.
BauNVO v. 1990**

WA = Allgemeines Wohngebiet, offene II-geschossige Bauweise,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8,
Dachneigung 30°



Altlastenverzeichnis

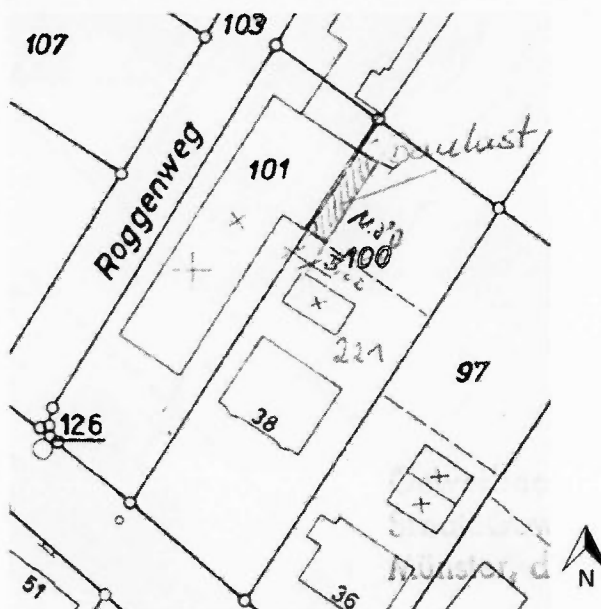
Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Vidal vom 14.04.2026, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“

Anmerkung

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulastenblatt Nr. 52 des Baulastenverzeichnisses von Lengerich, lfd.-Nr. 1: Senkrecht vor dem an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 263 stehenden Gebäudeteil bleibt ein Streifen von jeder Bebauung frei. Dieser Streifen dient als Ersatz für den fehlenden Bauwich des Geschäftshausvorsprunges. Eingetragen am 25.11.1970.



Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Lengerich, Frau Brüning, bescheinigt am 26.03.2026, „dass das Grundstück „Tecklenburger Straße 38“ Gemarkung Lengerich, Flur 120, Flurstück 221, an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist. Es sind bereits folgende Beiträge erhoben worden:
 - Erschließungskostenbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB, sind bezahlt.
 - Kanalanschlussbeiträge, sind bezahlt.

Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittel-Verfahren abweichen kann.“

Wohnungsbindung

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Amt für Wohnbauförderung, Frau Klausmeyer v. 26.03.2026, „besteht für das Objekt „Tecklenburger Straße 38“, 49525 Lengerich keine Wohnungsbindung.“

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. 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.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Einfamilienhaus

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	unterkellertes II-geschossiges Einfamilienhaus, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1933, spätere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, wertrelevantes Baujahr: 1961, siehe nachfolgende Nebenrechnung
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁷
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist lt. Grundrisszeichnungen nicht barrierefrei. 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.

5.1.2. Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/wertrelevantes Baujahr

In der Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) wurde ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen aufgenommen. Aufgrund dieses Modells wird zunächst der Modernisierungsgrad auf Grundlage der jeweils zum Wertermittlungsstichtag durchgeführten Maßnahmen gewählt. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen.

Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abhängig.

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

Modernisierungsgrad

Bezeichnung	Modernisierungs- punktzahl
nicht modernisiert	0 – 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 – 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 – 20 Punkte

Die Sachverständige legt den Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zu Grunde und hält **2 Punkte** für angemessen.

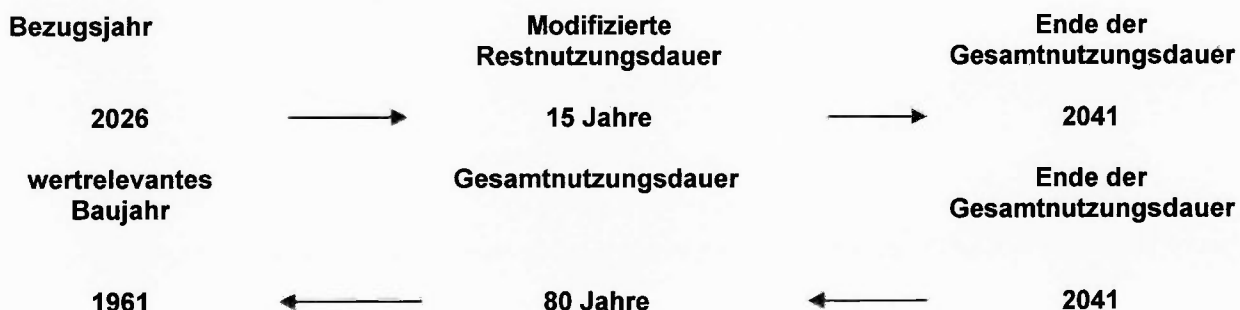
Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

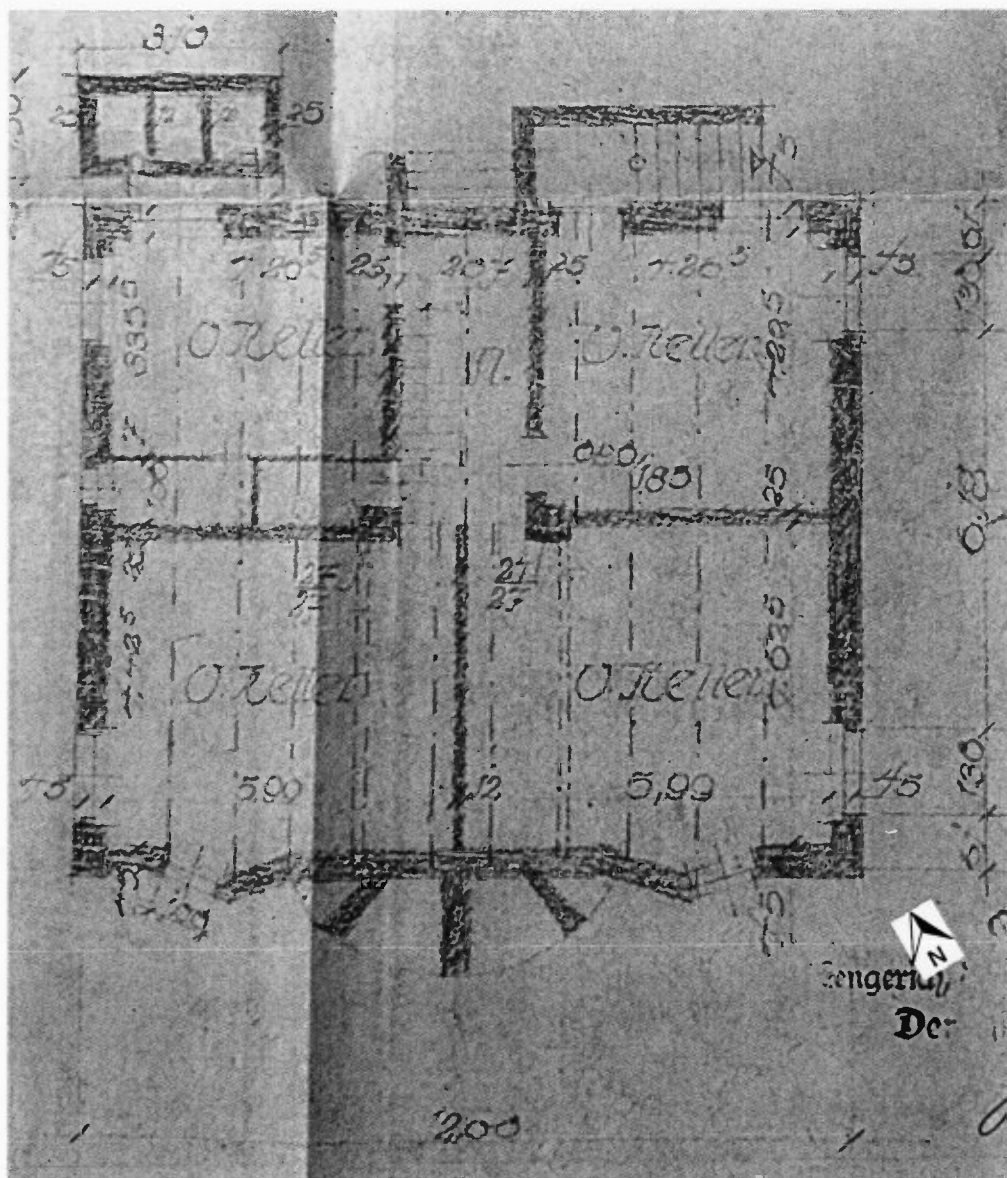
	Modernisierungsgrad				
	≤ 1	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde ca.1933 erbaut und hat ein Alter von ≥ 80 Jahren (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag).

Durch die Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich durch Interpolation der Werte aus vorgenannter Tabelle eine **Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 15 Jahren**.

Hieraus schließt sich ein wertrelevantes Baujahr 1961:



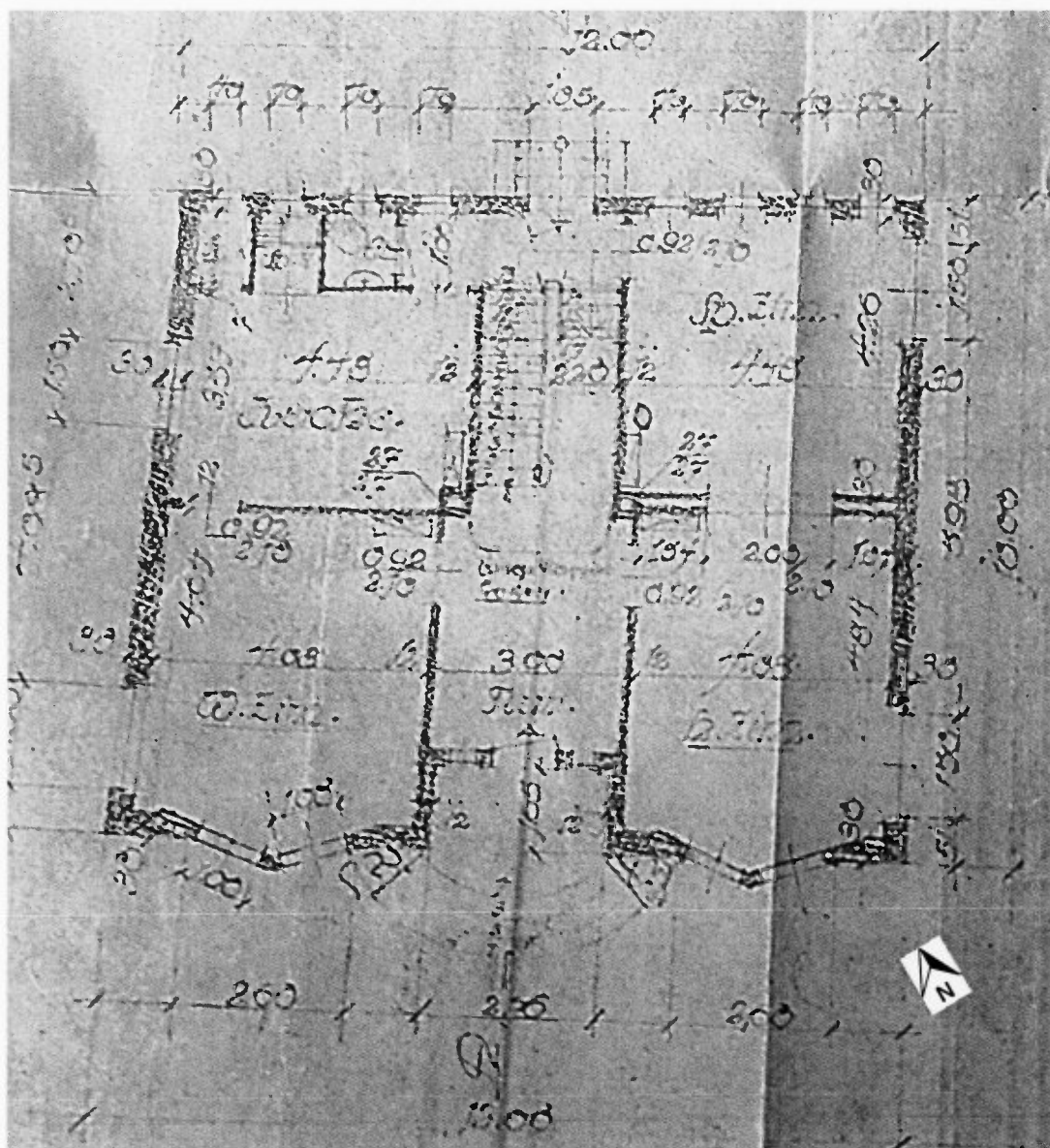


Erdgeschoss

Zeichnung von Dezember 1932

Folgende Räume befinden sich vom Hauseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Wohnraum (zum Südwesten und Nordwesten orientiert) Küche mit Speisekammer, Gäste-WC, Wohnraum (zum Nordosten und Südosten orientiert), Wohnraum (zum Südwesten und Südosten orientiert)

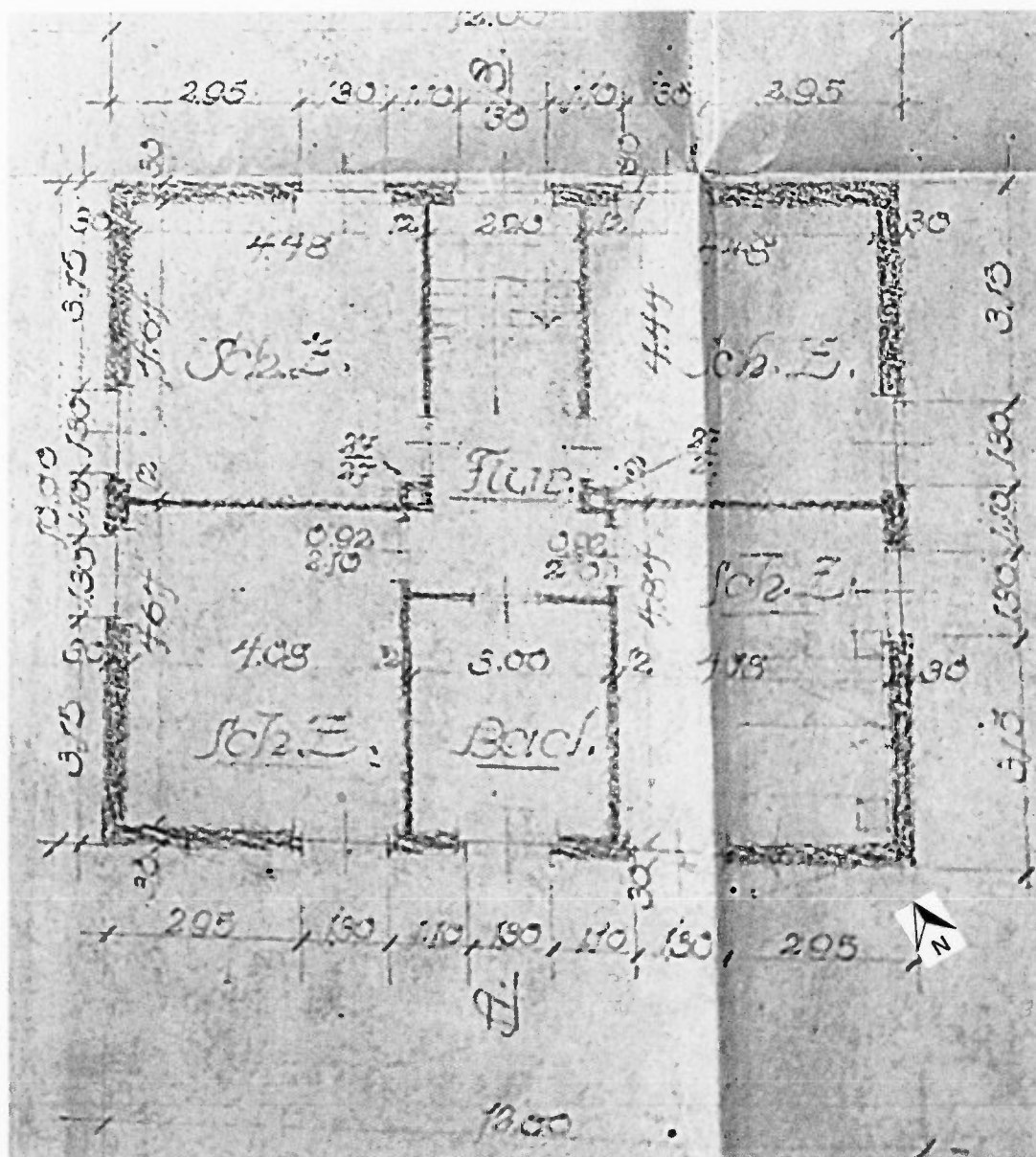


1. Obergeschoss

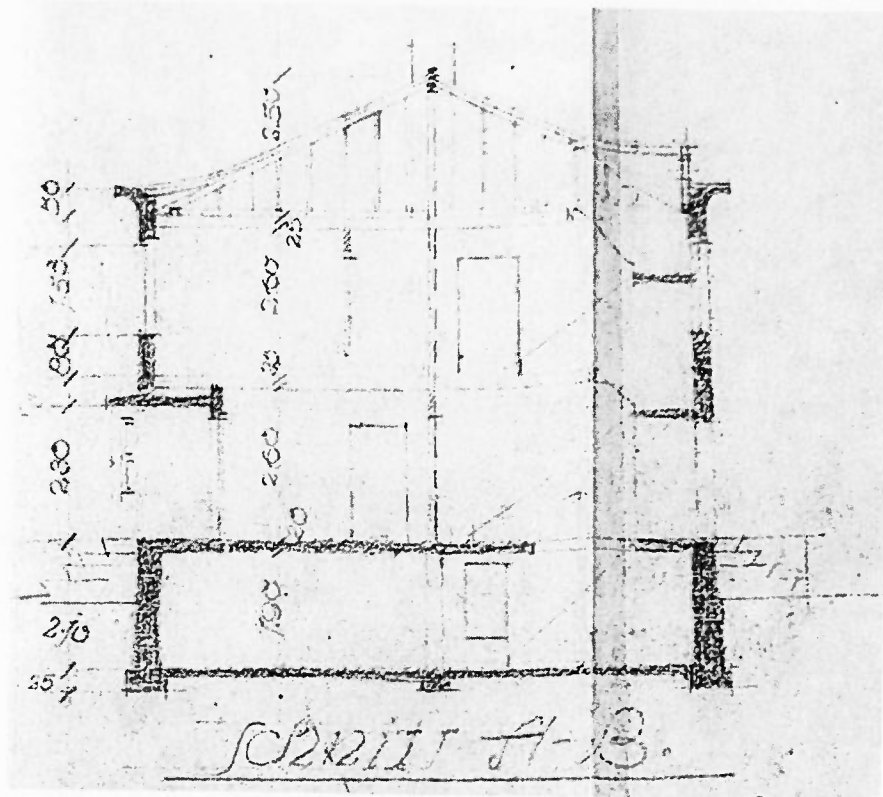
Zeichnung von Dezember 1932

Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

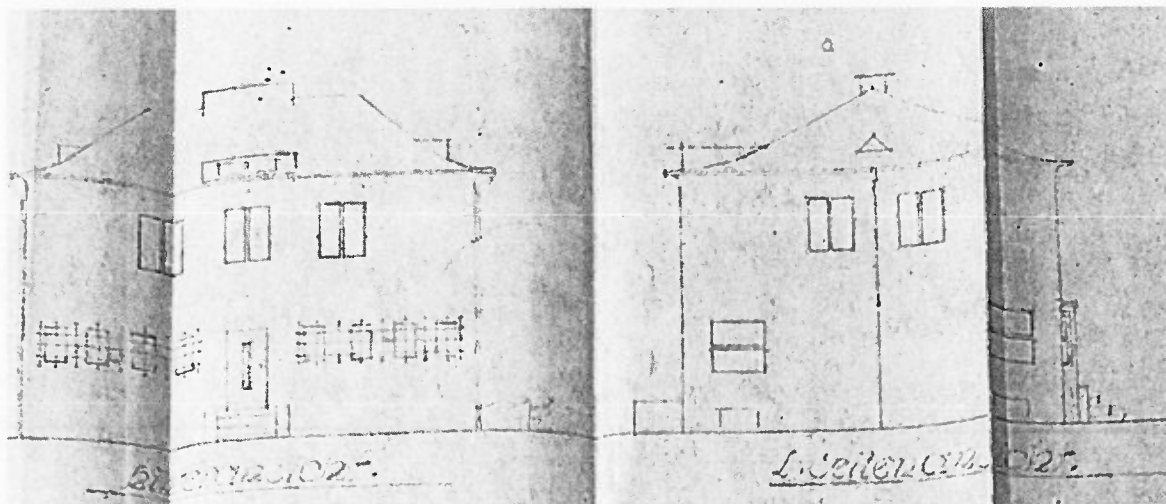
Flur, Schlafzimmer (zum Nordosten und Südosten orientiert),
 Schlafzimmer (zum Südosten und Südwesten orientiert), Bad,
 Schlafzimmer (zum Südwesten und Nordwesten orientiert),
 Schlafzimmer (zum Nordwesten und Nordosten orientiert)



Zeichnung von Dezember 1932



Zeichnungen von Dezember 1932



5.1.4. Gebäudekonstruktion

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf Angaben des Zwangsverwalters bzw. auf eine baujahrestypische Ausstattung. Abweichungen sind möglich, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Bruchstein o. ä.
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerwände	massiv, ca. 45 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 30 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 12 cm – 30 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	über KG: Gewölbedecke o.ä. über EG-DG: Holzbalkenlage
Geschosstreppen	Holztreppe mit Holzgeländer
Fassade/Außenverkleidung	Verputz
Dachform	Zeltdach
Dacheindeckung	Tonpfannen
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer
Besondere Bauteile	keine

5.1.5. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	öffentlicher Anschluss
Abwasser	öffentlicher Anschluss
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Gaszentralheizung (Fa. Giersch) mit Brennwerttherme (Bj. 2000) ⁸
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

5.1.6. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist teilweise durch einen Zaun und Bepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Es sind zum Teil Schotterfläche sowie mit Betonplatten befestigte Flächen vorhanden.

⁸ Lt. Auskunft des Zwangsverwalters

Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Stauden, Sträuchern und Buschwerk sowie Heckenbepflanzungen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden in einem pflegebedürftigen Zustand.

5.1.7. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	Bäder, Küche sowie Abstellraum gefliest, Rest Teppichboden ⁹
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsflächenbereich, Gäste-WC und Bad teilweise gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Holzvertäfelung möglich
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	keine vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung mit Stand-WCs bzw. wandhängenden WCs, Waschbecken, Einbauwanne bzw. Einbaudusche

5.1.8. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	lt. Aussage des Zwangsverwalters sind Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss vorhanden, weiterhin sei die Kondensatpumpe an der Heizung defekt. Da der Sachverständige keine Innenbesichtigung durchführen konnte, können keine weiteren Angaben gemacht werden. Feuchtigkeit im Kellergeschoss ist als baujahrestypisch anzusehen. Sofern keine über das übliche Maß hinausgehenden Durchfeuchtungen, Folgeschäden oder Nutzungseinschränkungen vorliegen, ist hieraus keine wesentliche Verkehrswertminderung abzuleiten. Für die Unwägbarkeit weiterer Bauschäden/Baumängel hält der Sachverständige einen 5%igen Abschlag für gerechtfertigt.
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 Verwen-

⁹ Lt. Auskunft des Zwangsverwalters

dung 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.¹⁰

Die Bauschäden, Baumängel sowie der Reparaturstau werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Weise berücksichtigt, wie sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr berücksichtigen würde. Dabei ist zu beachten, dass die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturstau nicht mit den Beseitigungskosten (Kosten der Schadensbeseitigung) gleichgesetzt werden dürfen. Sie können zwar als Anhaltspunkt für die Wertminderung dienen, aber entscheidend ist, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Daher setzt der Sachverständige einen überschlägigen Wert für die Baumängel, Bauschäden und den Reparaturstau an. Um die tatsächlichen Reparatur- und Instandsetzungskosten anzusetzen, müssten differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen erfolgen.

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.

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

5.1.9. Bauzahlen

5.1.9.1. 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 (m²)
KG	Rechteck	1	1,00	13,000	10,00	130,00
	Dreieck	1	2,00	2,600	0,50	1,30
					Gesamt	131,30
EG	Rechteck	1	1,00	13,000	10,000	130,00
	Dreieck	1	2,00	2,600	0,50	1,30
					Gesamt	131,30
OG	Rechteck	1	1,00	13,000	10,000	130,00
					Gesamt	130,00
DG	Rechteck	1	1,00	13,000	10,000	130,00
					Gesamt	130,00

Bruttogrundfläche (BGF): 522,60 m²

5.1.9.2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen gem. der II. BV aufgestellt. Es handelt sich zum Teil um Circumaße aufgrund teilweise fehlender Bemaßungen und Schätzungen.

Erdgeschoss:

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)	Summe (m ²)
Flur	Rechteck	0,97	1,00	3,000	3,500	10,19	
	Rechteck	0,97	1,00	2,200	0,300	0,64	
	Rechteck	0,97	1,00	1,200	3,270	3,81	
							14,64
Wohnen	Rechteck	0,97	1,00	4,080	4,640	18,36	
	Dreieck	0,97	1,00	3,000	0,500	0,73	
							19,09
Küche	Rechteck	0,97	1,00	4,480	3,570	15,51	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,350	0,350	-0,12	
	Rechteck	0,97	1,00	1,800	1,200	2,10	
							17,49
WC	Rechteck	0,97	1,00	1,200	1,000	1,16	1,16
Wohnraum	Rechteck	0,97	1,00	4,480	4,260	18,51	
	Rechteck	0,97	1,00	2,000	0,300	0,58	
							19,09
Wohnraum	Rechteck	0,97	1,00	4,080	4,840	19,15	
	Dreieck	0,97	1,00	3,000	0,500	0,73	
							19,88
						Gesamt	91,35

1. Obergeschoss:

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)	Summe (m ²)
Flur	Rechteck	0,97	1,00	2,200	1,200	2,56	
	Rechteck	0,97	1,00	1,200	1,500	1,75	
	Rechteck	0,97	1,00	3,000	1,200	3,49	
							7,80
Schlafrum	Rechteck	0,97	1,00	4,480	4,440	19,29	19,29
Schlafrum	Rechteck	0,97	1,00	4,080	4,840	19,15	19,15
Bad	Rechteck	0,97	1,00	3,000	3,500	10,19	10,19
Schlafrum	Rechteck	0,97	1,00	4,080	4,640	18,36	18,36
Schlafrum	Rechteck	0,97	1,00	4,480	4,640	20,16	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,350	0,350	-0,12	
							20,04
						Gesamt	94,83

Zusammenfassung:

Wohnfläche, Erdgeschoss:	91,35 m²
Wohnfläche, Dachgeschoss:	<u>94,83 m²</u>
Wohnfläche gesamt:	<u>186,18 m², rd. 186,00 m²</u>

Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

5.2. Nebengebäude

Art des Gebäudes

Nebengebäude mit Garage, jedoch ohne Tor – keine Grundrisszeichnung vorhanden.

Das Gebäude ist abgänglich.

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit

Das Einfamilienhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar. Eine integrierte Büro- oder Praxisnutzung wäre denkbar.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit ist als „normal“ einzuschätzen. Diese Art der Objekte stehen üblicherweise dem Mietermarkt nicht zur Verfügung, sondern dienen der Eigennutzung. x

Verkäuflichkeit

Die Veräußerbarkeit wird als „verhalten“ eingeschätzt, 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 Bewertungs-

objekts 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. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen, da das Vergleichswertverfahren mit vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegebenen Vergleichsfaktoren ermittelt 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 (Hausgrundstück)

Da es sich um ein Einfamilienhaus 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 (Hausgrundstück)

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 den örtlichen Verhältnissen 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.

7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 im Kreis Steinfurt

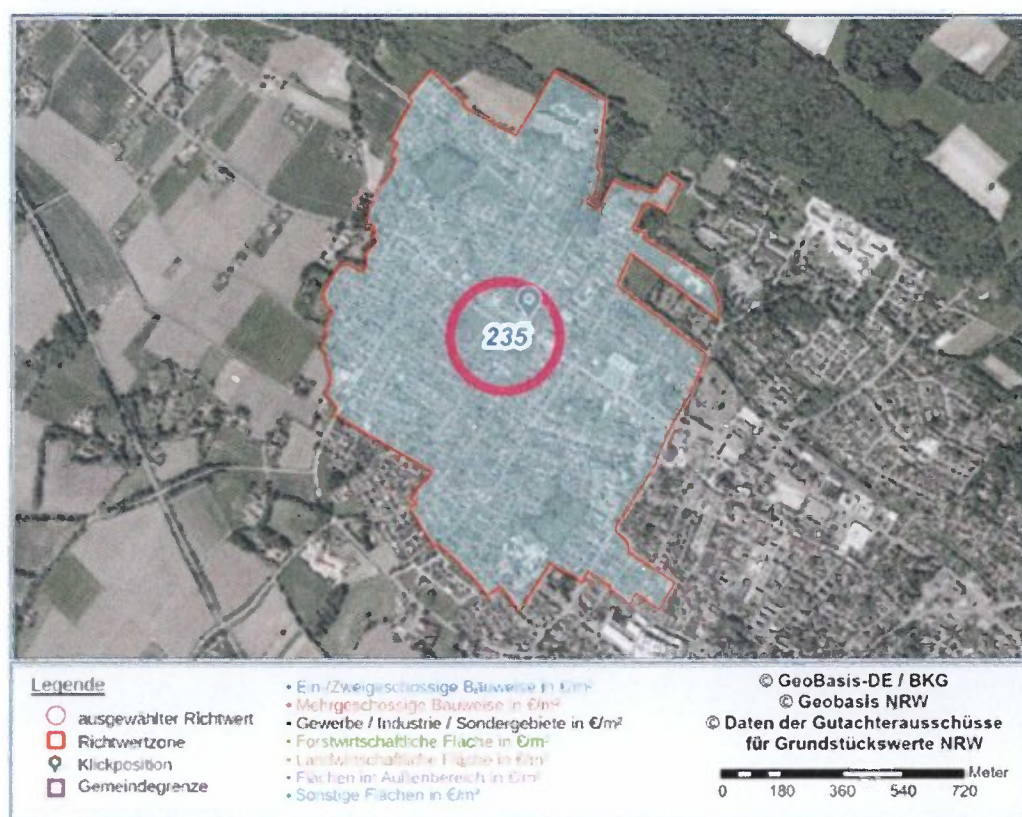


Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
 Tel.: 02551/69-1900

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

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

Die gewählte Adresse ist: Tecklenburger Str. 38.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
 zum **Stichtag 01.01.2026 = 235 €/m²**

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lengerich
Postleitzahl	49525
Gemarkungsname	Lengerich
Ortsteil	Lengerich
Bodenrichtwertnummer	10046
Bodenrichtwert	235 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II geschossig
Tiefe	ca. 55 m
GRZ gem. Bebauungsplan	0,4
GFZ gem. Bebauungsplan	0,8

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus in offener II-geschossiger Bauweise bebaut. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit einer Tiefe bis 33 m. Das zu bewertende Grundstück weist eine Grundstückstiefe von ca. 55 m auf.

Aufgrund der Größe teilt der Sachverständige das Grundstück in 900 m² Vorderland und 180 m² Hinterland auf. Für das Vorderland wählt der Sachverständige einen m²-Preis in Höhe von **235 €/m²** und für das Hinterland einen 35 %igen Wert¹¹ des Richtwertes in Höhe von **rd. 82 €/m²**.

Berechnung der Geschossflächenzahl:

$$\text{BGF EG} + \text{OG} = 131,30 \text{ m}^2 + 130,00 \text{ m}^2 = 261,30 \text{ m}^2$$

$$261,30 \text{ m}^2 / 1.080,00 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = \text{GFZ } 0,24$$

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,8 wurde nicht ausgeschöpft, siehe 4.5. Anmerkungen zum Bebauungsplan.

¹¹ Lt. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Seite 1477: „...haben Untersuchungen zu dem Ergebnis geführt, dass der Wert des Hinterlandes bei etwa 10 – 35 % des Vorderlandes anzusetzen ist...“

In Kleiber¹² wird Folgendes angegeben:

„In Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit einer lagetypischen GFZ < 0,8, ist eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der GFZ in aller Regel nicht nachweisbar. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt bei größeren Grundstücken regelmäßig unausgeschöpft und eine Umrechnung des Bodenwertes in Abhängigkeit von der GFZ kann entfallen.“

Daher ist eine Bodenwertanpassung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht vorzunehmen.

Bodenwertberechnung

Abgabenfreier Bodenwert am Wertermittlungstichtag	235 €/m ²	
Grundstücksfläche – Vorderland	x 900 m ²	
Bodenwertanteil – Vorderland:		211.500,00 €
Abgabenfreier Bodenwert am Wertermittlungstichtag	82 €/m ²	
Grundstücksfläche – Hinterland	x 180 m ²	
Bodenwertanteil – Hinterland:		<u>14.760,00 €</u>
Bodenwert		226.260,00 €
		rd. <u>226.000,00 €</u>

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).

¹² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Seite 1439

**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.

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 Werteinfluss 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 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen (inkl. Hausanschlüsse)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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).