

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25031-AGS

Grundbuch	<u>Burgsteinfurt Blatt 7573</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 29, Flurstück 1204, Gebäude- und Freifläche, Hollacker 1, Größe 451 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 1/25
Objekt- beschreibung	Grundstück (451 m ²), bebaut mit freistehendem Einfamilien- haus (Baujahr 2016, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, ca. 128 m ² Wohnfläche) und Garage (Baujahr 2016, massive Bau- weise, Flachdach)
Verkehrswert	EURO 475.000,00

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

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

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

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 25031-AGS

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Einfamilienhaus mit Garage**
Hollacker 1, 48565 Steinfurt

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

Grundbuch von Burgsteinfurt Blatt 7573

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 29, Flurstück 1204, Gebäude-
und Freifläche, Hollacker 1, Größe 451 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 1/25

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 25.06.2025
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag)

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



Münster

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

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

Ochtrup

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

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	6
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Wohnhaus	8
4.2 Garage	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Bauzustand	10
4.5 Restnutzungsdauer	10
4.6 Zubehör	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Sachwert	14
8. Verkehrswert	16
 Anlage 1: Lageplan	 17
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	18
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	19
Anlage 4: Schnitt	20
Anlage 5: Brutto-Grundfläche	21
Anlage 6: Wohnfläche	22
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	23
Anlage 8: Fotos	24

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

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

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

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

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

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

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 25.06.2025 in der Zeit von 13.30 bis 14.05 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen eine Miteigentümerin anwesend

Der Darstellung von Innenfotos im Gutachten wurde nicht zugestimmt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Burgsteinfurt Blatt 7573

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 29, Flurstück 1204, Gebäude- und Freifläche, Hollacker 1, Größe 451 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 1/25). Eingetragen am 25.02.2025.
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Kreisstadt Steinfurt, ca. 34.000 Einwohner, im Ortsteil Burgsteinfurt ca. 15.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im südöstlichen Randbereich vom Ortsteil Burgsteinfurt, ca. 1,5 km Luftlinie vom Ortskern Burgsteinfurt entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Einfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang im Ortsteil vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 3,5 km bis Bundesstraße B54 ca. 20 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 28 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 33 km bis Münster Stadtkern

Topografische Lage	Weitgehend ebenes Gelände
--------------------	---------------------------

Immissionen	Normal (Straßenverkehrsgeräusche)
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein trapezförmig zugeschnittenes Eckgrundstück, das südlich der Zufahrtsstraße liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt liegt an der fertig ausgebauten Straße "Hollacker" (Spielstraße, sehr geringes Verkehrsaufkommen) und an der fertig ausgebauten Ringelnatzstraße (Tempo 30-Straße, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Steinfurt stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für d. Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und im Straßenraum vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 69 „Pferdekamp Süd“: Allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; zweigeschossig als Höchstgrenze; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Dachneigung 35° - 48°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen

Wohnungsbindungen	Das Gebäude unterliegt wegen eines öffentlich geförderten Kredits von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW einer Zweckbindung: Der geförderte Wohnraum ist dazu bestimmt, der Antragstellerin/dem Antragsteller mit ihren oder seinen Haushaltsangehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu dienen. Nach § 23 (2) WFNG NRW besteht die Zweckbindung bei eigengenutztem oder zur Eigennutzung bestimmtem Wohneigentum nur bis zum Zuschlag in der Zwangsversteigerung fort, sofern die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

4.1 Wohnhaus

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie ausgebautem Spitzboden; nicht unterkellert
Nutzung am Stichtag	Das Bewertungsobjekt wird von den Eigentümern selbst bewohnt.
Baujahr	2016
Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	2022: Einbau einer zweiteiligen Klimaanlage mit Außengerät an der Westfassade und Innengerät im Dachgeschossflur
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau

Geschossdecken	EG: Stahlbetondecke; DG: Holzbalkendecke;
Geschosshöhen	EG: ca. 2,84 m; DG: ca. 2,79 m
Treppen	EG bis Spitzboden: Betontreppen mit Fliesen
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Beschichtete Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; elektrische Rollläden
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Wärmeschutzverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, teils Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	EG WC-Raum: Waschbecken, WC; DG Bad: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche, Badewanne
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß; diverse Deckeneinbauleuchten
Heizung/ Warmwasserbereitung	Gas-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung (Aufstellort: Garage); Solarkollektoren auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasserbereitung; Fußbodenheizung
Besondere Bauteile	Kamin mit Kassette im Wohnraum; Spitzbodenausbau zu Wohnraum
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Garage

An Wohnhaus angebaute Einzelgarage mit Abstellraum und WC-Raum; Baujahr 2016; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach mit Abklebung; Blechsektionaltor mit Motorantrieb; Kunststofftür/-fenster mit Wärmeschutzverglasung; Bodenfliesen

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Betonplatten; Terrassenüberdachung aus Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatteneindeckung; Metallzaun; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand

Es liegt ein leichter Instandhaltungsbedarf vor: z.B. Malerarbeiten stellenweise erforderlich.

Für den Spitzbodenausbau zu Wohnraum sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden. Der ausgebaut Spitzbodenraum entspricht nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 46 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (z.B. Fensterbelichtung, zweiter Rettungsweg).

4.5 Restnutzungsdauer

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 71 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 9 Jahre).

4.6 Zubehör

-

5. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 7):

Bodenrichtwert beitragsfrei

185 €/m²

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			185 €/m²
Stichtag	01.01.2025	25.06.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	I	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m ²)		451	
Tiefe (m)	30	ca. 24	
Lagequalität	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			185 €/m²

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$451 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 185 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 83.435 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 83.000 €

7. Sachwert

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

Gebäude		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		175,32 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		132,60
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		1.240,00 €/m²
· NHK am Stichtag		2.319,10 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		406.584 €
· Sonderbauteile: in NHK enthalten		0 €
Gebäudeherstellungskosten		406.584 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		9 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		71 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,11
· Betrag		-45.741 €
Zeitwert		
· Gebäude		360.843 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		360.843 €

Zeitwert Garage

30.000 €

Gebäudewerte insgesamt

390.843 €

Gebäudewerte insgesamt 390.843 €

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

390.843 € x 7% = 27.359 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen 418.202 €

Bodenwert 83.000 €

Vorläufiger Sachwert 501.202 €

Objektspezifischer Sachwertfaktor

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

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

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

x 0,95

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 476.142 €

Abschlag für Bauzustand

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

-2.000 €

474.142 €

Sachwert rd. 474.000 €

8. Verkehrswert

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

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

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 474.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Hollacker 1, 48565 Steinfurt" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 ermittelt mit rd.

475.000,00 EURO

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



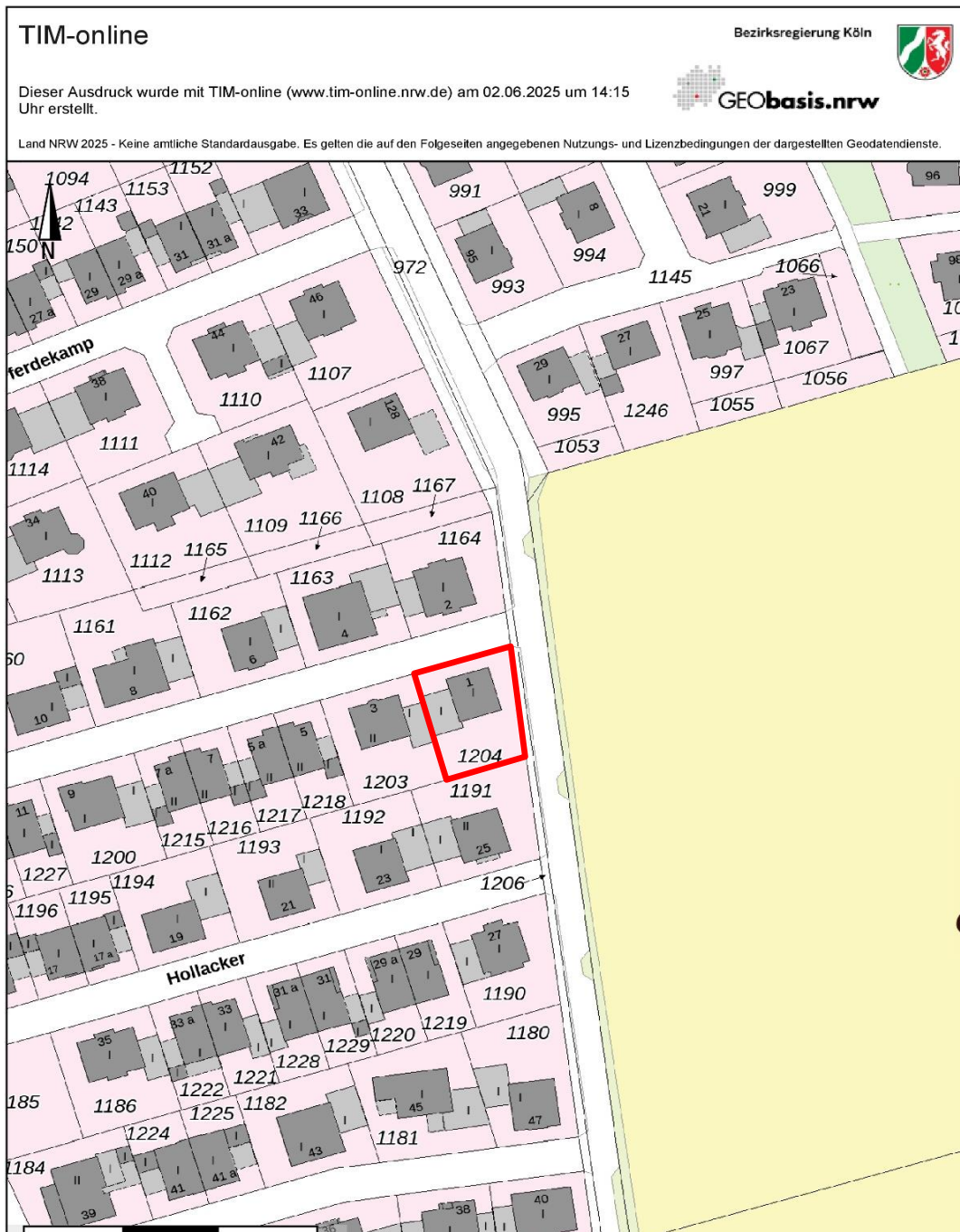
Ochtrup, 16.07.2025

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

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

Anlage 1: Lageplan

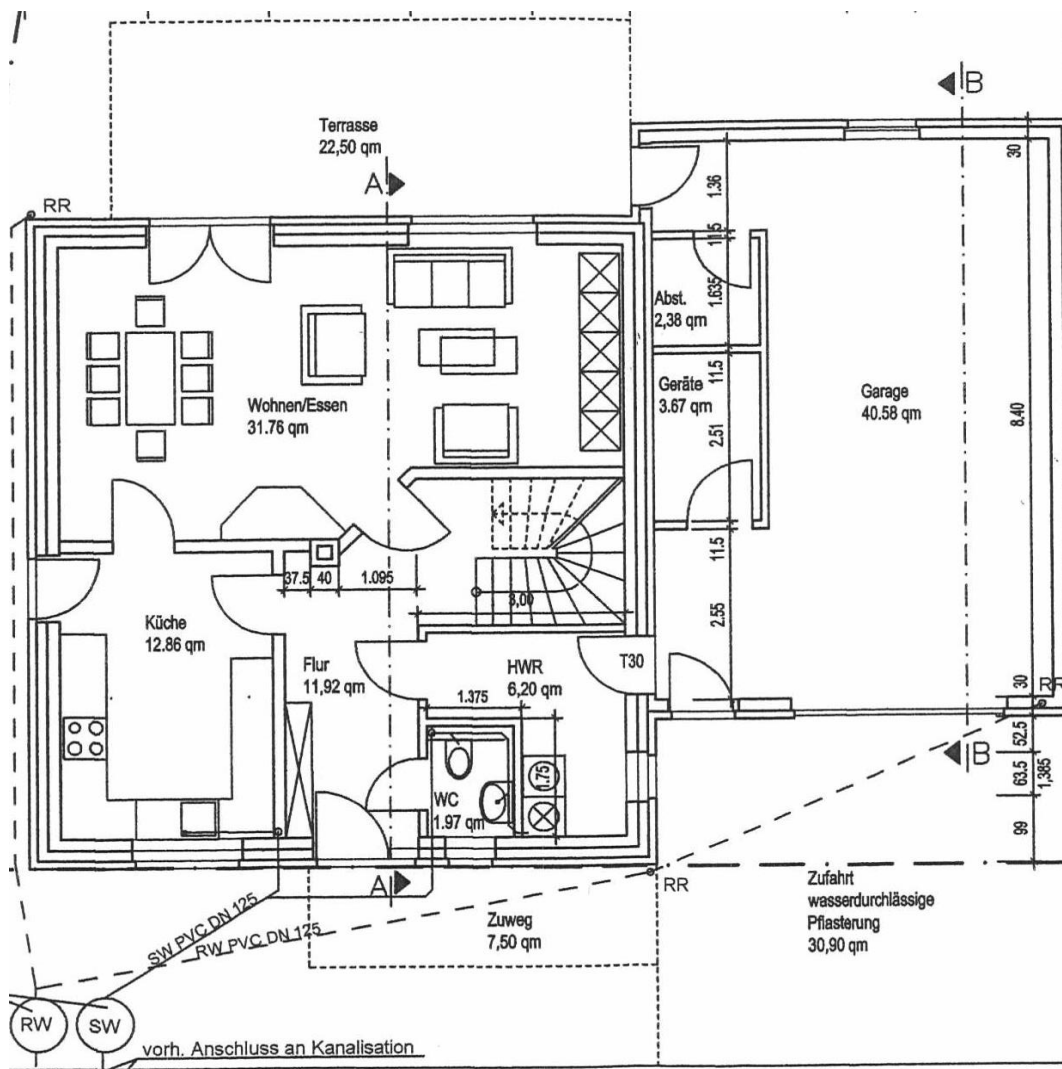
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Hollacker 1
48565 Steinfurt

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

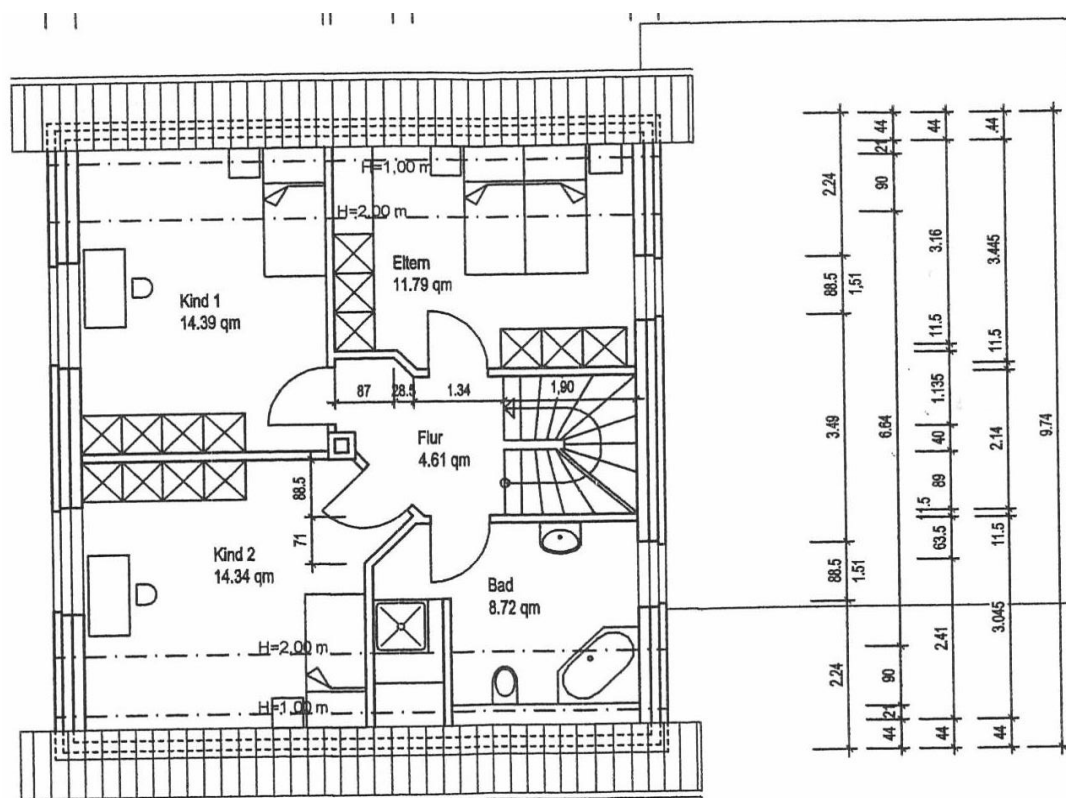
Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



Bewertungsobjekt
Hollacker 1
48565 Steinfurt

Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

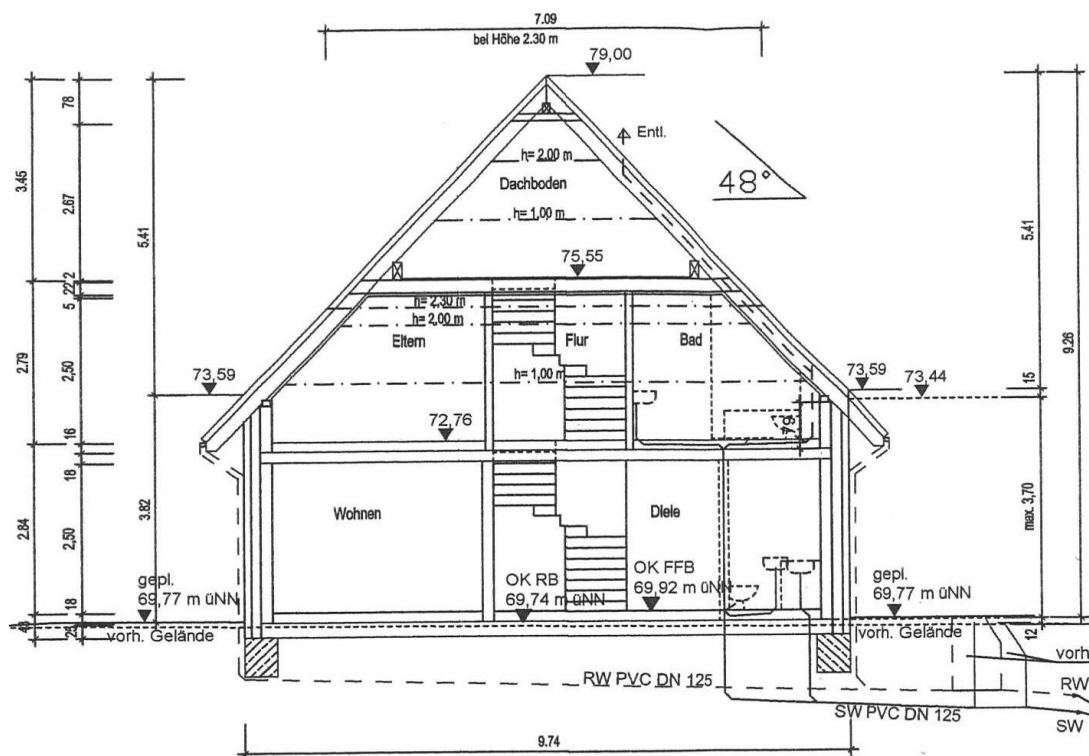
Ohne Maßstab; ggf. vorhandene örtliche Abweichungen von den Planunterlagen sind ohne Einfluss auf die Bewertung



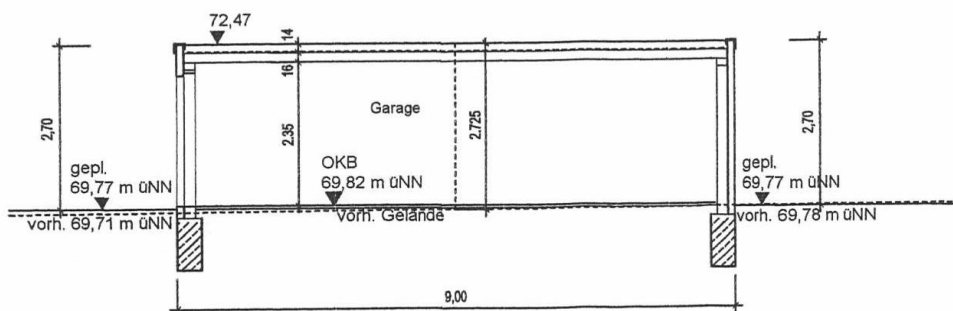
Bewertungsobjekt
Hollacker 1
48565 Steinfurt

Anlage 4: Schnitt

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



Schnitt B-B



Bewertungsobjekt
Hollacker 1
48565 Steinfurt

Anlage 5: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

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

Brutto-Grundfläche

Bereich a/ b
(m²)

Wohngebäude

EG	9,000 x 9,740	=	87,66
----	---------------	---	-------

DG	9,000 x 9,740	=	<u>87,66</u>
----	---------------	---	--------------

Brutto-Grundfläche (m²) ca.

175,32

Anlage 6: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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

Wohnhaus	(m²)
<i>Erdgeschoss</i>	
Flur	11,92
Küche	12,86
Wohnen/Essen	31,76
Hauswirtschaftsraum	6,20
WC-Raum	1,97
Abstellraum unter Treppe	1,00
Überdeckte Terrasse (zu 1/4)	<u>8,56</u>
Erdgeschoss (m ²) ca.	74,27
<i>Dachgeschoss</i>	
Flur	4,61
Bad	8,72
Eltern	11,79
Kind 1	14,39
Kind 2	<u>14,34</u>
Wohnfläche Dachgeschoss (m ²) ca.	53,85
Wohnfläche gesamt m² ca.	128,12

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025

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 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Hollacker 1.

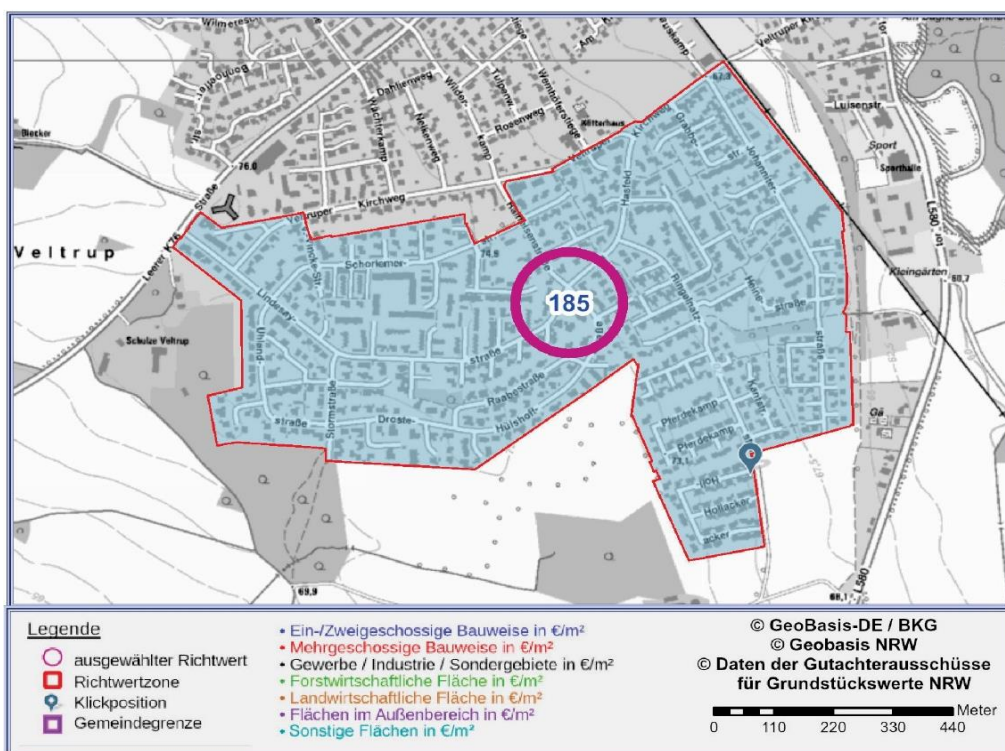


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Steinfurt
Postleitzahl	48565
Gemarkungsname	Burgsteinfurt
Ortsteil	Burgsteinfurt
Bodenrichtwertnummer	20026
Bodenrichtwert	185 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	175 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone ST 67

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 8: Fotos

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Anlage 8: Fotos

Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten

