

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25064-AGS

Grundbuch	<u>Altenberge Blatt 3203</u> Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 178, Gebäude- und Freifläche, Hohenhorst 5, Größe 1.140 m²; Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 180, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Hohenhorst, Größe 1.175 m²; Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 176, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Hohenhorst 5, Größe 1.102 m²; Lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 181, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche, Hohenhorst, Größe 7.212 m²; Lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 177, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Hohenhorst 5, Größe 7 m²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 10/25
Objekt- beschreibung	Grundstücke (insg. 10.636 m²) im Außenbereich: Flurstücke 178 und 176 bebaut mit Einfamilienhaus (das Ursprungsbaujahr ist hier unbekannt, entsprechend der Bauart ist es vermutlich älter als 100 Jahre, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach, teilunterkellert, ca. 124 m² Wohnfläche) und drei Pferdeställen/Schuppen. Die nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücksflächen werden derzeit anscheinend zur Hobbytierhaltung genutzt. Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	EURO 320.000,00

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. 25064-AGS

Objekt **Einfamilienhaus im Außenbereich
Hohenhorst 5, 48341 Altenberge**

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 10/25

Ortsbesichtigung und Stichtag 20.02.2026
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

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

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Münster

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

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

Ochtrup

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

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF



Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 17 Seiten Anlagen. Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. 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	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Derzeitige Nutzung	8
3.6 Wirtschaftliche Einheit	9
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1 Wohnhaus	10
4.2 Nebengebäude	11
4.3 Außenanlagen	11
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
4.5 Restnutzungsdauer	12
4.6 Zubehör	12
5. Wertermittlungsverfahren	13
6. Bodenwert	14
6.1 Allgemeines	14
6.2 Bodenwertermittlung	16
7. Sachwert	17
8. Verkehrswert	19
9. Einzelwerte	20
Anlage 1: Lageplan	21
Anlage 2: Lageplan mit Luftbild	22
Anlage 3: Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss	23
Anlage 4: Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss	24
Anlage 5: Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss	25
Anlage 6: Wohnhaus Schnitt	26
Anlage 7: Brutto-Grundfläche	27
Anlage 8: Wohnfläche	28
Anlage 9: Baulastenauskunft	29
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 - Wohnen	32
Anlage 11: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 - Grünland	33
Anlage 12: Fotos	34

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

Auskunft über Denkmalschutz

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 20.02.2026 in der Zeit von 11.30 - 11.55 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen war zum Ortstermin keine weitere Person erschienen. Eine Besichtigung wurde daher nur von der Straße aus durchgeführt.

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

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Altenberge Blatt 3203

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 178, Gebäude- und Freifläche, Hohenhorst 5, Größe 1.140 m² Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 180, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Hohen- horst, Größe 1.175 m² Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 176, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Hohen- horst 5, Größe 1.102 m² Lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 181, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Verkehrs- fläche, Hohenhorst, Größe 7.212 m² Lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 177, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Hohenhorst 5, Größe 7 m²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 3, 5, 7, 8, 9 des Bestands- verzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist an- geordnet (9K 10/25). Eingetragen am 22.04.2025.
Abteilung III Hypothesen etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Altenberge, ca. 10.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im Außenbereich von Altenberge, ca. 1,5 km Luftlinie östlich vom Marktplatz entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch einzelne Hofstellen und landwirtschaftlich genutzte Flächen; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; einfache Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 1,5 km bis Bushaltestelle ca. 1,8 km bis Bahnhof Altenberge ca. 2,3 km bis Auffahrt B 54 ca. 11 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 17 km bis Münster-Zentrum
Topografische Lage	Das Gesamtgelände der Bewertungsgrundstücke weist ein leicht von Nordwesten nach Südosten abfallendes Niveau auf (ca. 1,5 m Höhenunterschied).
Immissionen	An die Bewertungsgrundstücke schließt direkt die Landstraße L567 mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h an. Zudem verläuft die "Bahnlinie Münster - Gronau" in nur ca. 0,2 km Entfernung südlich vom Wohnhaus. Dementsprechend sind zeitweise deutliche Schallbelastungen durch Straßen- und Bahnverkehr vorhanden.
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um unregelmäßig zugeschnittene Grundstücke, die sich südwestlich der Zufahrtsstraße befinden.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die Straße "Hohenhorst" (Kreisstraße K67, Tempo 70-Straße, geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Altenberge stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Stromversorgungsoberleitung- und Telefonleitung; kein Kanalanschluss (stattdessen Kleinkläranlage vorhanden)
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.
Sonstiges	Über den westlichen Randbereich des Flurstücks 181 verläuft ein Teil eines unfachmännisch befestigten Feldwegs (siehe Anl. 1). Dieser Weg hat für das Bewertungsgrundstück keinen wertbildenden Nutzen. Im Gegenteil schränkt er die dortige Grünlandflächennutzung ein. Regelungen bezüglich der Wegnutzung sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine 10kV-Stromspannungsoberleitung verläuft quer von der Nordwestecke des Flurstücks 180 zu dessen Südostecke, wo sich ein benachbartes Grundstück mit einem Strommast anschließt. An den Südgrenzen der Flurstücke 181, 180, 178 und 176 verläuft ein Wassergraben.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt ist zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 178 und zu Lasten des ebenfalls hier zu bewertenden Grundstücks Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 176 eine Baulast hinsichtlich der Nutzung der dortigen Kleinkläranlage eingetragen (siehe Anl. 9).
-----------	---

Anmerkung:

Es handelt sich bei dieser Baulasteintragung lediglich um einen bauordnungsrechtlichen Nachweis. Ein tatsächliches Nutzungsrecht ist nicht damit verbunden.

**Planungsrechtliche
Ausweisung**

Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich und ist daher nach den einschränkenden Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben in erster Linie beurteilen. Danach ist ein Vorhaben in erster Linie zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen liegen insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungs- oder eines Landschaftsplanes widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft, unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen verursacht, die Wasserwirtschaft gefährdet, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder das Entstehen, die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Bei bestehenden baulichen Anlagen, die als sonstige Vorhaben einzustufen sind, sind lediglich Änderungen der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung der bestehenden Anlagen möglich, sofern ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Wohnungsbindungen

Nein

Denkmalschutz

Nein

Sonstige Festlegungen

Nicht bekannt

3.5 Derzeitige Nutzung

Die Bewertungsgrundstücke werden anscheinend von der Eigentümerin selbst zu Wohnzwecken und zur Hobbytierhaltung genutzt.

Auf den Flurstücken 178 und 176 befinden sich Gebäude:

- Wohnhaus,
- Drei Pferdeställe/Schuppen

3.6 Wirtschaftliche Einheit Die für die Nutzung des auf dem Grundstück Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 178 befindlichen Wohnhauses erforderliche Kleinkläranlage befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 176. Diese beiden hier zu bewertenden Grundstücke bilden insofern eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen sind dennoch Einzelwerte für jedes Bewertungsgrundstück zu ermitteln.

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 Gebäude mit Teilkellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	Das Ursprungsbaujahr ist hier unbekannt. Entsprechend der Bauweise ist es vermutlich älter als 100 Jahre.
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassaden	Putz, Faserzementschindeln (vermutlich mit Asbestbestandteilen)
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG: Betondecke; EG: Holzbalkendecke
Geschosshöhen	KG: teils ca. 1,85 m und teils 2,5 m; EG: ca. 3,10 m

Dach

Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Holztür mit Isolierverglasung
Besondere Bauteile	Dachgaube, seitlicher Anbau mit Balkon und Holzaußentreppe
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Nebengebäude

Es sind drei Pferdeställe/Schuppen vorhanden, die anscheinend zumindest teilweise aus Gebrauchtmaterialien und in unfachmännischer Weise erstellt wurden.

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Waschbetonplatten; diverse Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Kleinkläranlage; Versorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand (Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungstau/ etc.; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	Es liegt in diversen Bereichen Instandhaltungsbedarf vor: Z.B. Fassade mit Rissen und losen Faserzementplatten; Dach überarbeitungsbedürftig (Dacheindeckung stark vermosst, Rinnen undicht, etc.); Pferdeställe/Schuppen überarbeitungsbedürftig; Bodenbefestigungen im Außenbereich mit erheblichen Unebenheiten und Betonplattenbrüchen; Zaunanlagen teils schief und deren Holzelemente teils gebrochen; etc.
Sonstiges	Die Kellergeschosshöhe des Wohnhauses beträgt teilweise unter 2,0 m.

Für die seitlichen Anbauten des Wohngebäudes sowie für die Pferdeställe/Schuppen sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

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 und des Bauzustands geschätzt auf 10 Jahre (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 70 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 der für die Lage der Bewertungsgrundstücke veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt. Nachfolgend werden die Bodenrichtwerte an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des jeweiligen Bewertungsgrundstücks angepasst.

6.1 Allgemeines

Wohnbaufläche

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für diesen Außenbereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2026 (siehe Anlage 10):

Bodenrichtwert Wohnbaufläche 160,00 €/m²

Bodenrichtwertdefinition

- Baufläche/ Baugebiet: Wohngrundstück im Außenbereich
- Grundstücksgröße: 1.000 m²
- Bauweise: Freistehend, 1 - 2 Vollgeschosse
- Erschließung: Ortsüblich, nach Art und Umfang
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

Vorteilhaft ist die für ein Außenbereichsgrundstück relative geringe Entfernung zum Ortszentrum und dessen Infrastruktureinrichtungen. Nachteilig dagegen sind die Schallbelastungen durch Straßen- und Bahnverkehr (siehe 3.2). Zusammenfassend wird der folgende Abschlag als marktgerecht eingeschätzt.

(= Bodenrichtwert abzgl. Abschlag)

160,00 €/m² - 5% = 152,00 €/m²

Angepasster Bodenwert für Wohnbauflächen rd. 150,00 €/m²

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 ist das "Anwendungsmodell Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich" wie folgt definiert:

Für die bis zu 1.000 m² über das Normgrundstück des Bodenrichtwertes hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen (durch Gebäude, Nutzung, o.ä.) zugeordnet werden kann, wird 60 Prozent des Wertes vom Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angesetzt.

Für die weitere hierüber hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen zugeordnet werden kann (keine rein landwirtschaftliche Nutzung), wird 30 Prozent des Wertes vom Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angesetzt. Dieser 30% Wert liegt jedoch niemals unterhalb des jeweils gültigen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland.

Darüber hinausgehende, jedoch von der Nutzung Wohnen abweichende Grundstücksflächen, sind sachverständig je nach ihrer Nutzung und Qualität zu bewerten.

Im konkreten Fall wird die der Funktion Wohnen zuzuordnende Fläche mit pauschal ca. 1.500 m² angesetzt. Die hierüber hinausgehende Grundstücksfläche wird anscheinend für die Hobbytierhaltung genutzt.

Grünland

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Grünland in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2026 (siehe Anlage 11):

Bodenrichtwert Grünland rd. 8,50 €/m²

Nachteilig ist die Einschränkung der Grünlandflächennutzung im westlichen Randbereich des Flurstücks 181 durch einen unfachmännisch befestigten Feldweg (siehe 3.3). Unvorteilhaft ist weiterhin, dass quer über das Flurstück 180 eine 10kV-Stromspannungsoberleitung verläuft und dass Nutzungseinschränkungen durch einen Wassergraben an den Südgrenzen der Flurstücke 181, 180, 178 und 176 bestehen (siehe 3.3).

Unter Berücksichtigung der Lage, der Form, den Nutzungsmöglichkeiten, etc. wird der landwirtschaftliche Bodenrichtwert mit dem folgenden **Wertfaktor** angepasst:

$$8,50 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 7,65 \text{ €/m}^2$$

Angepasster Bodenwert für Grünlandflächen rd. 7,65 €/m²

6.2 Bodenwertermittlung

Wohnbaufläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €/m}^2 = 150.000 \text{ €}$$

Gartenfläche

$$\text{ca. } 500 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €/m}^2 \times 60\% = 45.000 \text{ €}$$

Grünland

$$\text{ca. } 9.136 \text{ m}^2 \times 7,65 \text{ €/m}^2 = 69.890 \text{ €}$$

$$\begin{array}{llll} \text{ges.} & 10.636 \text{ m}^2 & 24,91 \text{ €/m}^2 & 264.890 \text{ €} \\ & (1.140 \text{ m}^2 + 1.175 \text{ m}^2 + 1.102 \text{ m}^2 + 7.212 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2 = 10.636 \text{ m}^2) & & \end{array}$$

$$\text{Bodenwert gesamt rd.} \quad \quad \quad \mathbf{265.000 \text{ €}}$$

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		241,20 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		135,00
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		740,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.409,03 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		339.861 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		20.000 €
Gebäudeherstellungskosten		359.861 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		70 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		10 J.
· Wertminderung		-87,50 %
· Betrag		-314.879 €
Zeitwert		
· Gebäude		44.983 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		44.983 €

Zeitwert Pferdeställe/Schuppen gesamt

3.000 €

Gebäudewerte insgesamt

47.983 €

Gebäudewerte insgesamt **47.983 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

47.983 € x 10% = **4.798 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **52.781 €**

Bodenwert **265.000 €**

Vorläufiger Sachwert **317.781 €**

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 **1,10**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **349.559 €**

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.4) und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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

-30.000 €

319.559 €

Sachwert rd. **320.000 €**

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Grundstücke im Außenbereich, die mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut sind.

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

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. 320.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Hohenhorst 5, 48341 Altenberge" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 20.02.2026 ermittelt mit

320.000,00 EURO

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



Ochtrup, 06.03.2026

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.

9. Einzelwerte

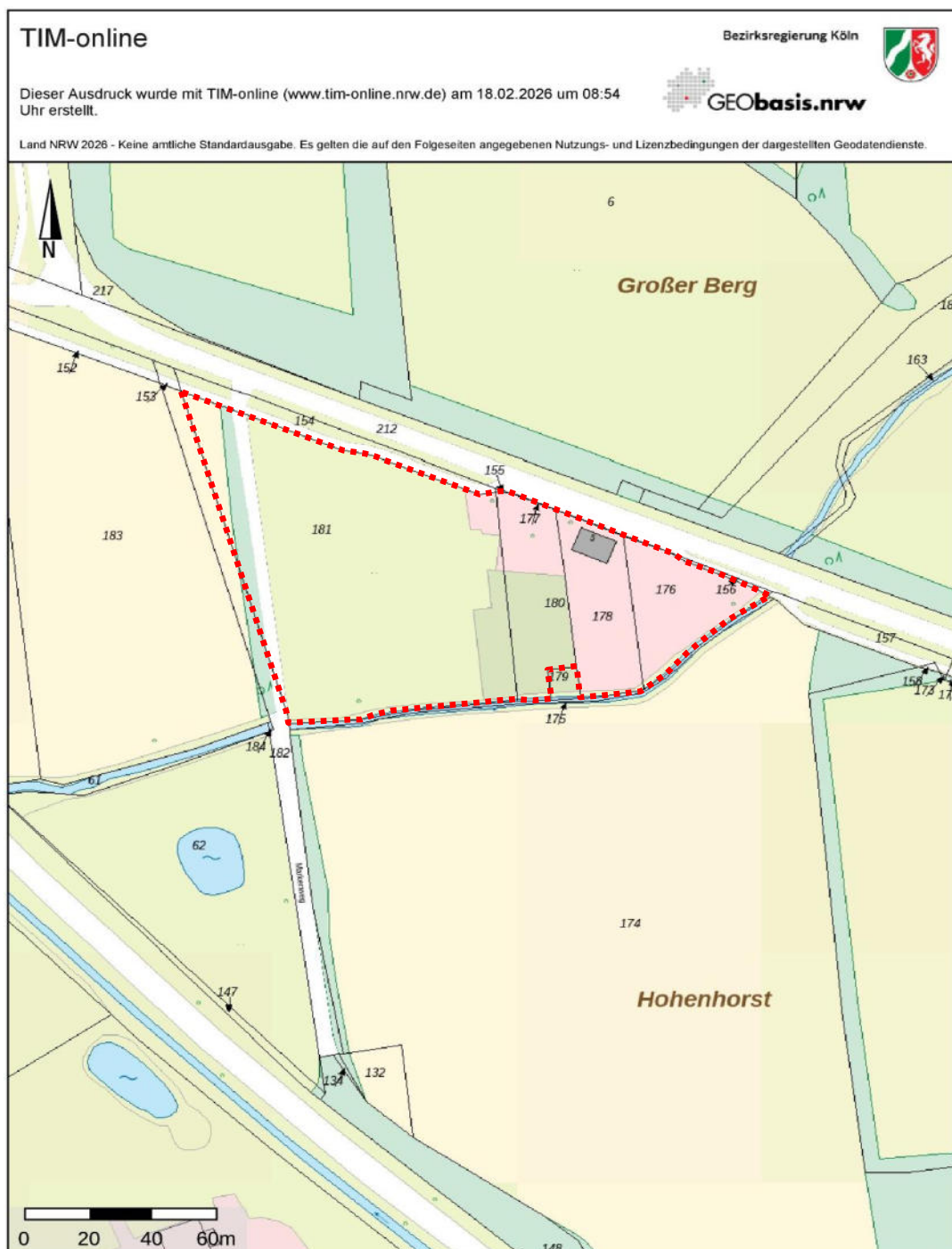
Die Grundstücke Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstücke 178, 180, 176, 181 und 177 wurden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet. Zur Berücksichtigung der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen wird im Folgenden der Gesamtverkehrswert in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Ermittlung der Einzelwerte erfolgt überschläglich nach den Anteilen am Bodenwert/Gebäudewert.

Einzelwert Flurstück 178 rd.	206.000 €
Einzelwert Flurstück 180 rd.	8.950 €
Einzelwert Flurstück 176 rd.	50.000 €
Einzelwert Flurstück 181 rd.	55.000 €
Einzelwert Flurstück 177 rd.	50 €
Gesamt	320.000 €

Anlage 1: Lageplan

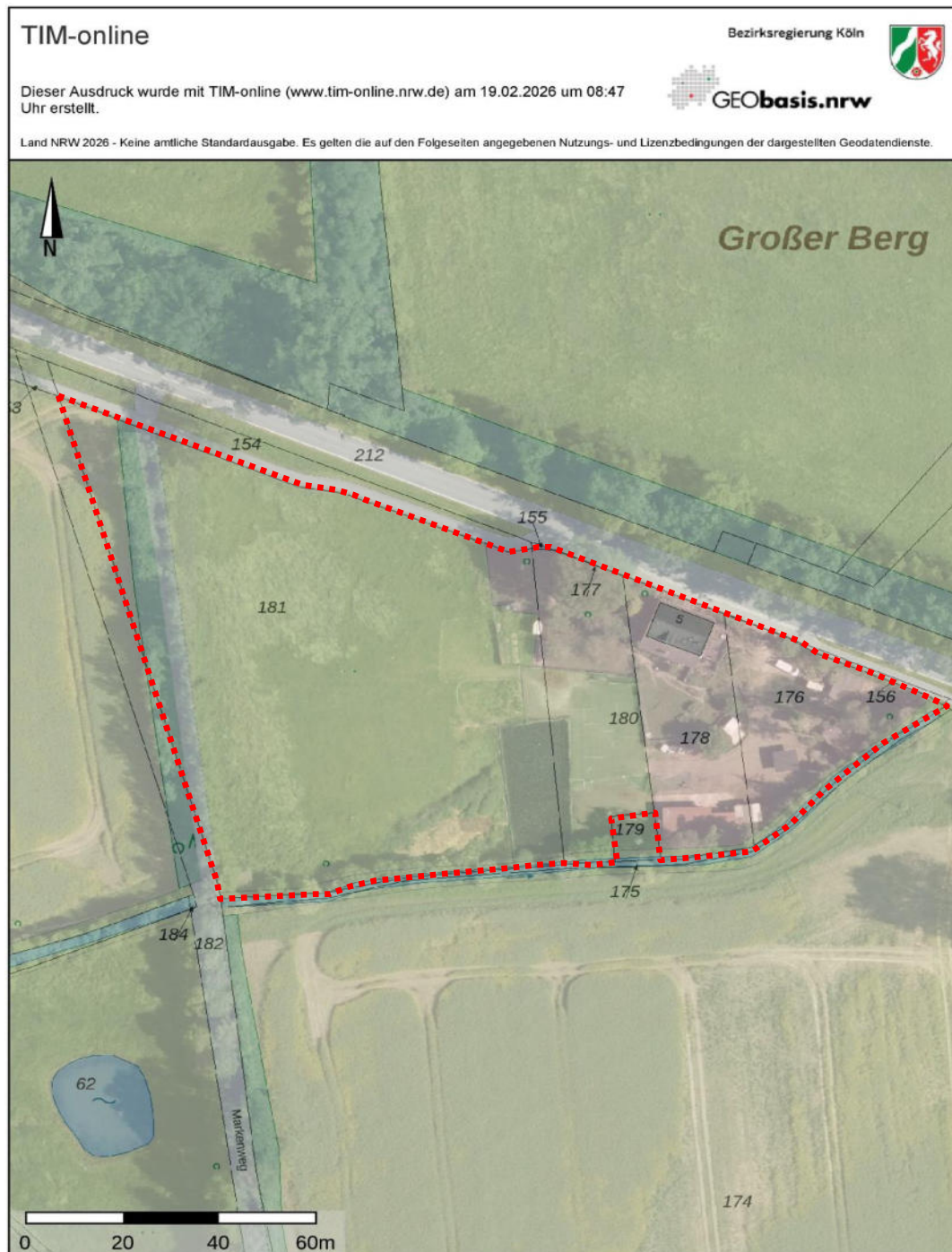
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Hohenhorst 5
48341 Altenberge

Anlage 2: Lageplan mit Luftbild

Ohne Maßstab

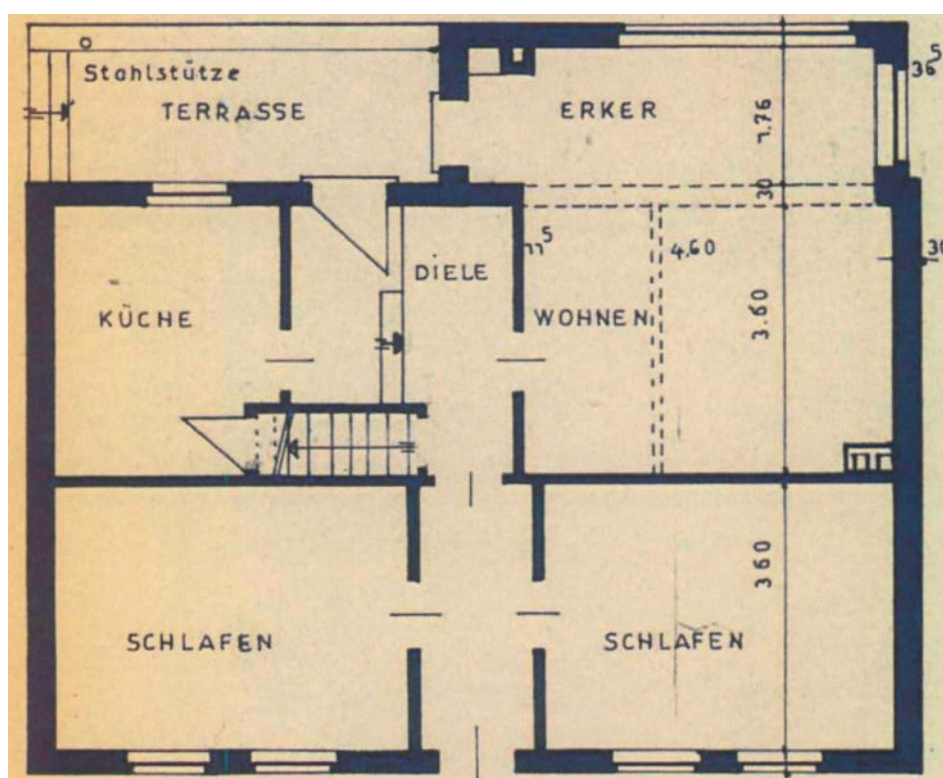


Bewertungsobjekt
Hohenhorst 5
48341 Altenberge

Anlage 3: Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.





Anlage 4: Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss

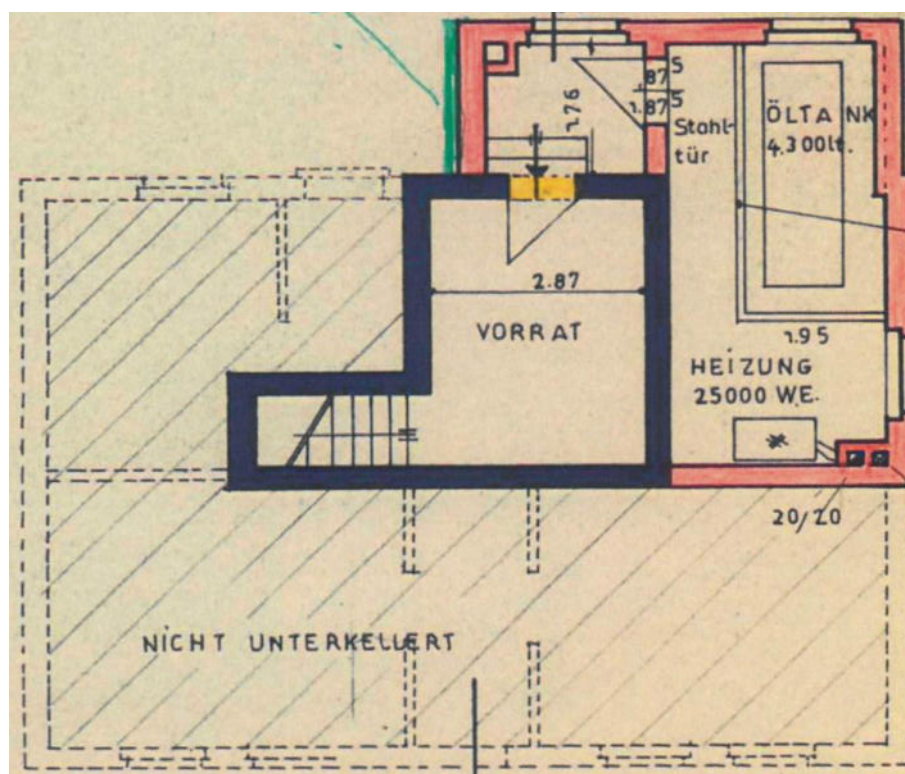
Es liegen keine Bauzeichnungen vor.

Bewertungsobjekt
Hohenhorst 5
48341 Altenberge

Anlage 5: Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

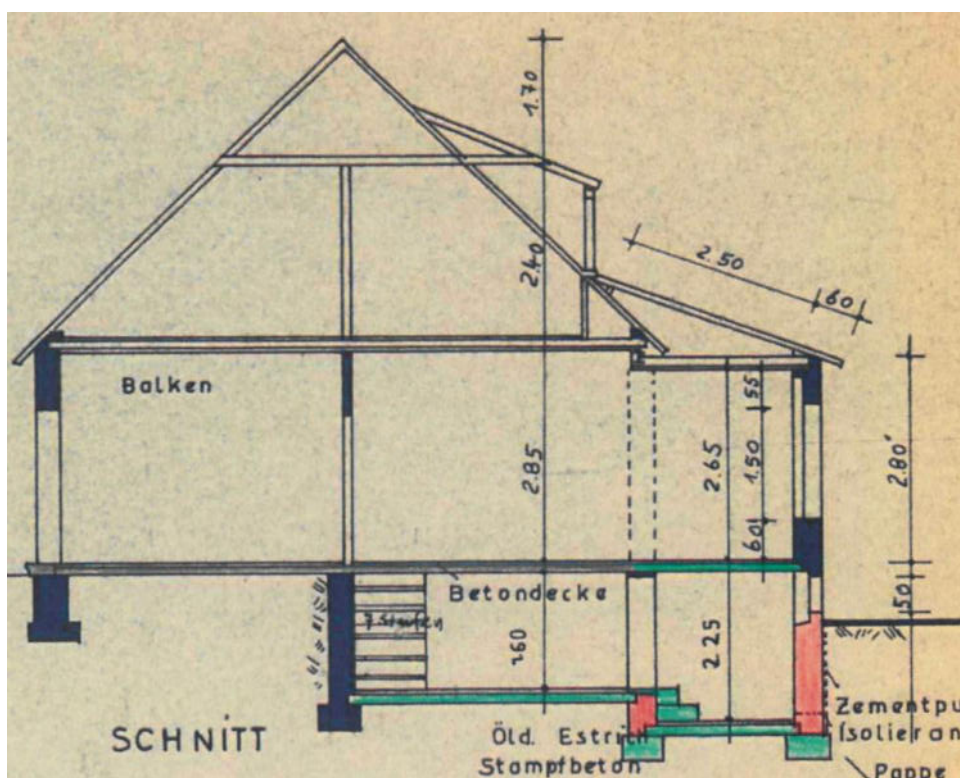


Bewertungsobjekt
Hohenhorst 5
48341 Altenberge

Anlage 6: Wohnhaus Schnitt

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Bewertungsobjekt
Hohenhorst 5
48341 Altenberge

Anlage 7: 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)****Wohnhaus**

KG	5,870 x 6,390		
	0,750 x 4,300		
	2,300 x 1,600	=	44,41

EG	11,500 x 8,000		
	5,990 x 2,135	=	104,79

DG	11,500 x 8,000	=	<u>92,00</u>
----	----------------	---	--------------

Brutto-Grundfläche Wohnhaus gesamt m² ca.**241,20**

Anlage 8: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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.

Wohnhaus m²*Erdgeschoss*

Diele	(1,400 x 3,600 1,100 x 1,000 2,850 x 2,700)	x 0,97	=	13,42
Schlafen	4,500 x 3,600	x 0,97	=	15,71
Schlafen	4,500 x 3,600	x 0,97	=	15,71
Wohnen	(4,600 x 3,600 4,500 x 0,300 5,260 x 1,760)	x 0,97	=	26,35
Küche	(2,900 x 3,600 -0,500 x 1,000)	x 0,97	=	9,64
Überdachte Terrasse (zu 1/4)	4,700 x 1,800	x 0,25	=	<u>2,12</u>
Erdgeschoss m ² ca.				82,96

Dachgeschoss

Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor. Die Wohnfläche wird daher auf Grundlage der Brutto-Grundfläche überschlägig wie folgt ermittelt:

92,00 m ²	x	0,45	=	41,40	rd.	<u>41,00</u>
Dachgeschoss gesamt (m ²) ca.						41,00

Wohnfläche gesamt m² ca. 123,96

Anlage 9: Baulastenauskunft

Baulastenverzeichnis von Altenberge Baulastenblatt Nr. 223 Seite 1

Grundstück 4417 Altenberge, Hohenhorst 5 Nr.

Gemarkung Altenberge Flur 16 Flurstück 66/136

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	"Die auf dem Grundstück Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 66 neu zu errichtende Kleinkläranlage wird für das auf dem Grundstück Gemarkung Altenberge, Flur 16, Flurstück 67 vorhandene Wohnhaus her- gestellt und auf Dauer zur Verfügung gestellt." Eingetragen am 16.03.84 <i>[Signature]</i> (Kriens) Kreissamtmann	

Baulastenblatt (§ 100), Anlage 4

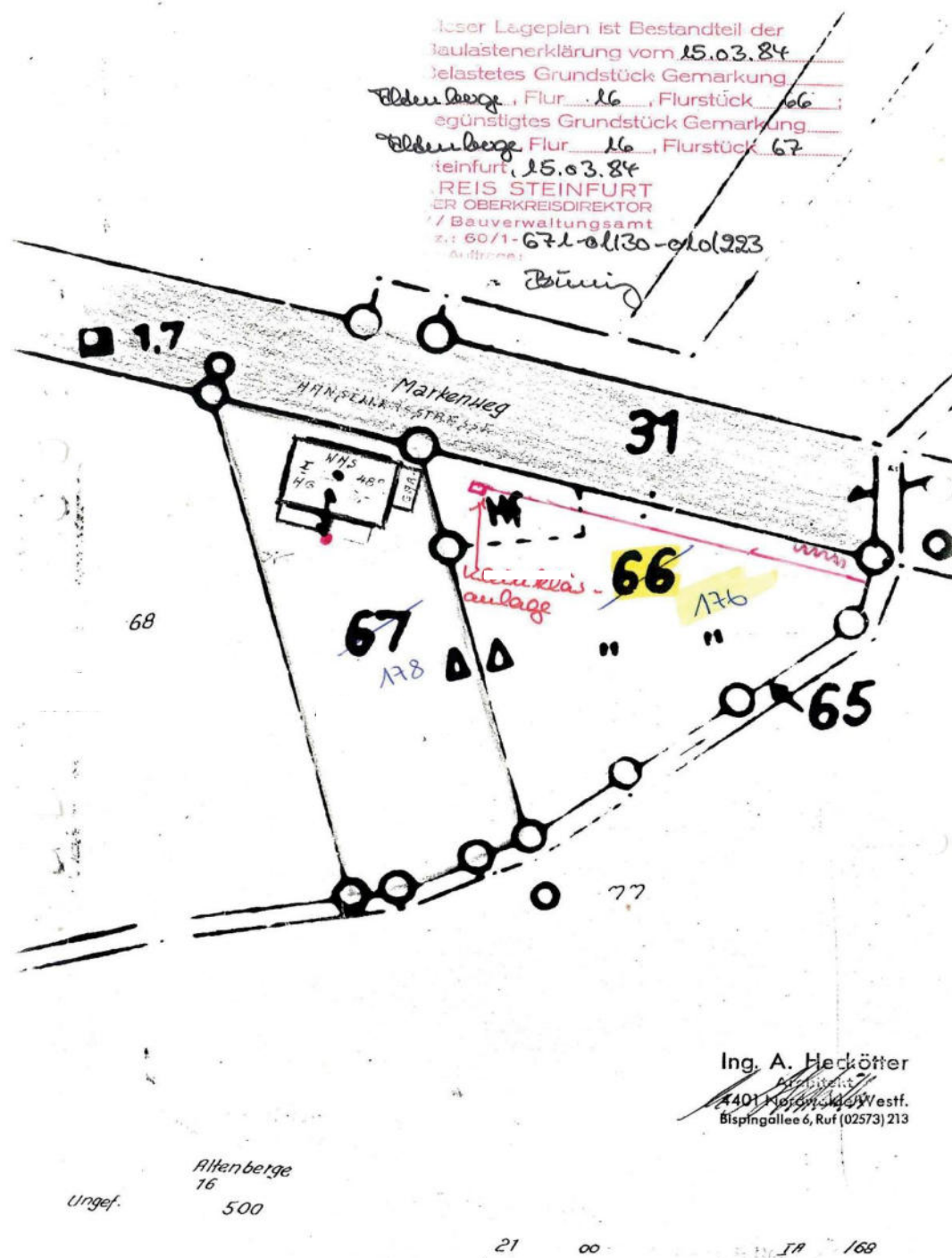
Folgende Seite: 2

W. Bertelsmann Verlag KG Bielefeld Nr. 11 26 544 17 -

Anlage 9: Baulastenauskunft

Baulastenverzeichnis von Altenberge				Baulastenblatt-Nr. 223	
Grundstück		Hohenhorst		Seite	2
Gemarkung		Altenberge	Flur 16	Flurstück	176
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast			Bemerkungen	
1	2			3	
2.	Die unter lfd. Nr. 1 eingetragene Baulast ruht nun auf dem Flurstück 176 der Flur 16 der Gemarkung Altenberge. Eingetragen am 12.01.2026 <i>Demter</i> Demter			AZ: 63-380-85.2026 (Baulastfortschreibung)	

Anlage 9: Baulastenauskunft



Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 - Wohnen

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 Altenberge.

Die gewählte Adresse ist: Hohenhorst 5.

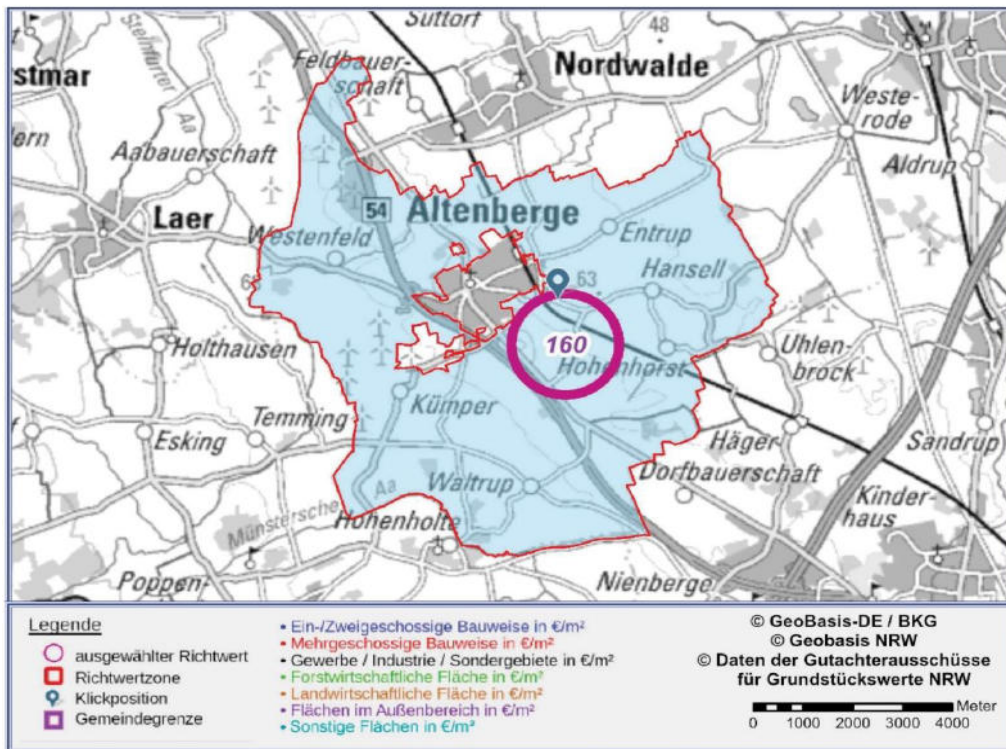


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Altenberge
Postleitzahl	48341
Gemarkungsname	Altenberge
Ortsteil	Altenberge
Bodenrichtwertnummer	24001
Bodenrichtwert	160 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	160 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone AB 501

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 11: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 - Grünland

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 Altenberge.

Die gewählte Adresse ist: Hohenhorst 5.

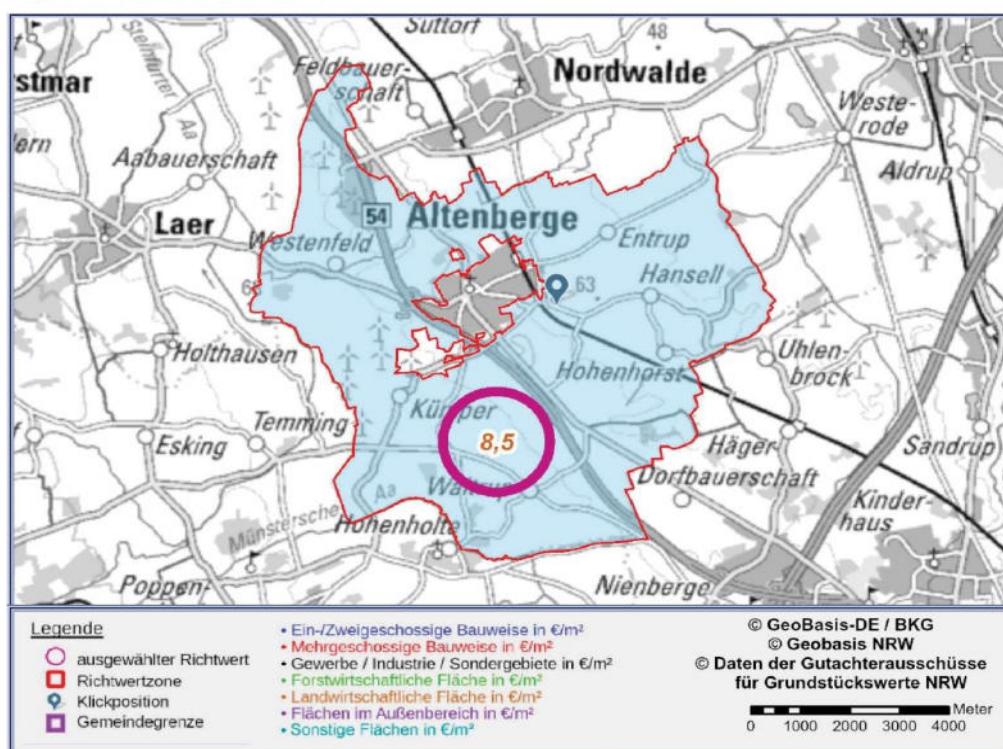


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Altenberge
Postleitzahl	48341
Gemarkungsname	Altenberge
Ortsteil	Altenberge
Bodenrichtwertnummer	25002
Bodenrichtwert	8,5 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	45
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	10 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone AB 503

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 12: Fotos

Wohnhaus von Nordwesten



Wohnhaus von Nordosten



Anlage 12: Fotos

Pferdeställe/Schuppen von Osten



Pferdeställe/Schuppen von Norden



Anlage 12: Fotos

Gesamtansicht von Nordosten



Gesamtansicht von Nordwesten



Anlage 12: Fotos

Ansicht der Flurstücke 177 und 180 von Norden



Ansicht der Flurstücke 181, 177 und 180 von Nordwesten

