

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 26005-AGS

Grundbuch	<u>Ochtrup Blatt 6687</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Ochtrup, Flur 27, Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche, Niedereschstr. 35, Größe 904 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 11/25
Objekt- beschreibung	Grundstück (904 m ²), bebaut mit freistehendem Einfamilien- haus (Baujahr 2017, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ca. 162 m ² Wohnfläche) und zwei Garagen (Baujahr 2017, massive Bauweise)
Verkehrswert	EURO 620.000,00

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. 26005-AGS

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Einfamilienhaus mit zwei Garagen
Niedereschstraße 35, 48607 Ochtrup**

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

Grundbuch von Ochtrup Blatt 8583
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Ochtrup, Flur 27, Flurstück 174, Gebäude- und
Freifläche, Niedereschstr. 35, Größe 904 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 11/25

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 19.03.2026
(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 18 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen. Es wurde in 3-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 Garagen	9
4.3 Außenanlagen	9
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
4.5 Restnutzungsdauer	9
4.6 Zubehör	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Sachwert	14
8. Marktanalyse	16
9. Verkehrswert	17
Anlage 1: Lageplan	19
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	20
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	21
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	22
Anlage 5: Schnitt	23
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	24
Anlage 7: Wohnfläche	25
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026	26
Anlage 9: Fotos	27

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 19.03.2026 in der Zeit von 13.35 - 14.30 Uhr statt. Zum Ortstermin waren neben dem Sachverständigen der Miteigentümer und sein Vater erschienen.

Der Darstellung im Gutachten von Innenfotos oder Gartenfotos wurde nicht zugestimmt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Ochtrup Blatt 8583

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1: Gemarkung Ochtrup, Flur 27, Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche, Niedereschstr. 35, Größe 904 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 11/25). Eingetragen am 10.06.2025.
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	Stadt Ochtrup, ca. 21.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im nordwestlichen Stadtbereich, ca. 1 km vom Ortskern (St. Lamberti Kirche) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Einfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,2 km bis Bushaltestelle ca. 4 km bis zur Bundesstraße B 54 ca. 7 km bis Kreuz B54/A31 ca. 45 km bis Oberzentrum Münster Stadtkern
Topografische Lage	Von Norden nach Süden um ca. 1 m ansteigendes Gelände
Immissionen	Normal (Straßenverkehrsgeräusche)

Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das südwestlich seiner Zufahrtsstraße liegt.
--------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Niedereschstraße (Tempo-30-Straße), die ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Ochtrup stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für d. Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück 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 des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet nördlich der Amselstraße": Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig als Höchstmaß; offene Bauweise; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Baugrenze im Abstand von 4 m parallel zur Straße vorhanden, ansonsten ist das gesamte Grundstück unter Beachtung der übrigen Festsetzungen bebaubar; weitere Festsetzungen
Wohnungsbindungen	Keine
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; unterkellert
Nutzung am Stichtag	Das Bewertungsobjekt wird von einem Miteigentümer bewohnt.
Baujahr	2017 gemäß Fertigstellungsbescheinigung vom 04.07.2017
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk, Faserzementplatten
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,78 m;

	EG: ca. 3,03 m; DG: ca. 2,75 m
Treppen	KG bis DG: Betontreppen mit Fliesen
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Beschichtete Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; einige Schiebefenster; elektrische Rollläden
Gebäudeeingang	Aluminiumtürelement mit Fingerabdruckerken- nung
Zimmertüren	Strukturierte Holztüren, Holzzargen, einige Schie- betüren
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich
Sanitäreinrichtung	EG WC-Raum: Waschbecken, WC; DG Bad: 2 Waschbecken, WC, bodengleiche Du- sche
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß; diverse Deckeneinbauleuchten; Einbauradio im Bad
Heizung/ Warmwasser- bereitung	Gas-Brennwertherme mit Warmwasserbereitung; Solarkollektoren auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasserbereitung; Fußbodenheizung in Erd- und Dachgeschoss
Besondere Bauteile	Luftraum über Essraum mit Verglasung in der Dachfläche, Kaminofenanschluss im Wohnraum, Fitnessraum im Kellergeschoss mit Vinylfuß- bodenbelag und Heizkörper, Pumpe für Grundwasserbrunnen, Terrassenüberdachung
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Garagen

Garage West

Einzelgarage mit hinterer, einseitig offener Abstellfläche; Baujahr 2017; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach mit Abklebung; 2 elektrische Blechsektionaltore; Wasser- und Stromanschluss

Garage Ost

Einzelgarage; Baujahr 2017; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach mit Abklebung; elektrisches Blechsektionaltor; Stromanschluss; Kellertreppe zum Wohnhaus

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster, Betonplatten und Kies/Schotter; gärtnerische Anlagen; Grundwasserbrunnen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand

Bei den baulichen Anlagen liegt ein altersgemäßer mittlerer Bauzustand mit leichtem Instandhaltungs-/Fertigstellungsbedarf vor.

Sonstiges

Für die hintere, einseitig offene Abstellfläche an der Garage West 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 Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 71 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV: 80 Jahre, Gebäudealter: 9 Jahre).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garagen wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 51 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV: 60 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 01.01.2026 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei

180 €/m²

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			180 €/m²
Stichtag	01.01.2026	19.03.2026	
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)		904	
Tiefe (m)	30	ca. 47	
Lagequalität	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			180 €/m²

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Tiefe" des Grundstücks ab. Da es für das Bewertungsgrundstück nur eine Baugrenze im Abstand von 4 m parallel zur Straße gibt und es ansonsten unter Beachtung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bebaubar ist, wird hier kein Abschlag für unbebaubares Hinterland berücksichtigt (vgl. Punkt 3.4 "Planungsrechtliche Ausweisung").

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:

904 m² x 180 €/m² = 162.720 €

Bodenwert gesamt rd. 163.000 €

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	Zwei Garagen	Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche	51,80 m ²	389,78 m ²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)	70,90	70,90
am Stichtag	135,00	135,00
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010	580,00 €/m ²	970,00 €/m ²
· NHK am Stichtag	1.104,37 €/m ²	1.846,97 €/m ²
Regionalfaktor	1,0	1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude	57.208 €	719.902 €
· Sonderbauteile (s. 4.1)	5.000 €	15.000 €
Gebäudeherstellungskosten	62.208 €	734.902 €
Alterswertminderung	linear	linear
· (Fiktives) Alter	9 J.	9 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer	60 J.	80 J.
· Restnutzungsdauer	51 J.	71 J.
· Wertminderungsfaktor	-0,15	-0,11
· Betrag	-9.331 €	-82.677 €
Zeitwert		
· Gebäude	52.877 €	652.226 €
· Bes. Bauteile	0 €	0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten	52.877 €	652.226 €

Gebäudewerte insgesamt

705.102 €

Gebäudewerte insgesamt 705.102 €

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

705.102 € x 5% = 35.255 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen 740.357 €

Bodenwert 163.000 €

Vorläufiger Sachwert 903.357 €

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 0,69

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 623.317 €

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.4)

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!

-5.000 €

618.317 €

Sachwert rd. 618.000 €

8. Marktanalyse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt hat auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen Immobilienrichtwerte und entsprechende Anpassungsfaktoren für Gebrauchtimmobilen berechnet, um eine Bestimmung von Orientierungswerten zu ermöglichen (ohne Werte für Nebengebäude):

Definition des Immobilienrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Abschlag in %
Immobilienrichtwert			2.000 €/m²
Stichtag	01.01.2026	19.03.2026	
Gebäudeart	Einfami- lienhaus	Einfami- lienhaus	0,0 %
Baujahr	1971	2017	59,0 %
Wohnfläche (m ²)	150	162	-9,1 %
Grundstücksgröße (m ²)	660	904	5,0 %
Boden-/Lagewert (€/m ²)	170	180	2,9 %
Angepasster Immobilienrichtwert je m² Wohnfläche			3.123 €/m²
Angepasster Immobilienrichtwert			505.954 €

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. (siehe 7.)
Sachwert je m² Wohnfläche

618.000 €
3.826 €/m²

Fazit:

Der objektspezifisch angepasste Immobilienrichtwert beträgt 3.123 €/m². Er liegt u.a. aufgrund der im Immobilienrichtwert nicht enthaltenen Garagen und der überdurchschnittlichen Ausstattung des Bewertungsobjekts ca. 22 % unter dem ermittelten Sachwert in Höhe von 3.826 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und zwei Garagen 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. 618.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Niedereschstraße 35 48607 Ochtrup" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 ermittelt mit rd.

620.000,00 EURO

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



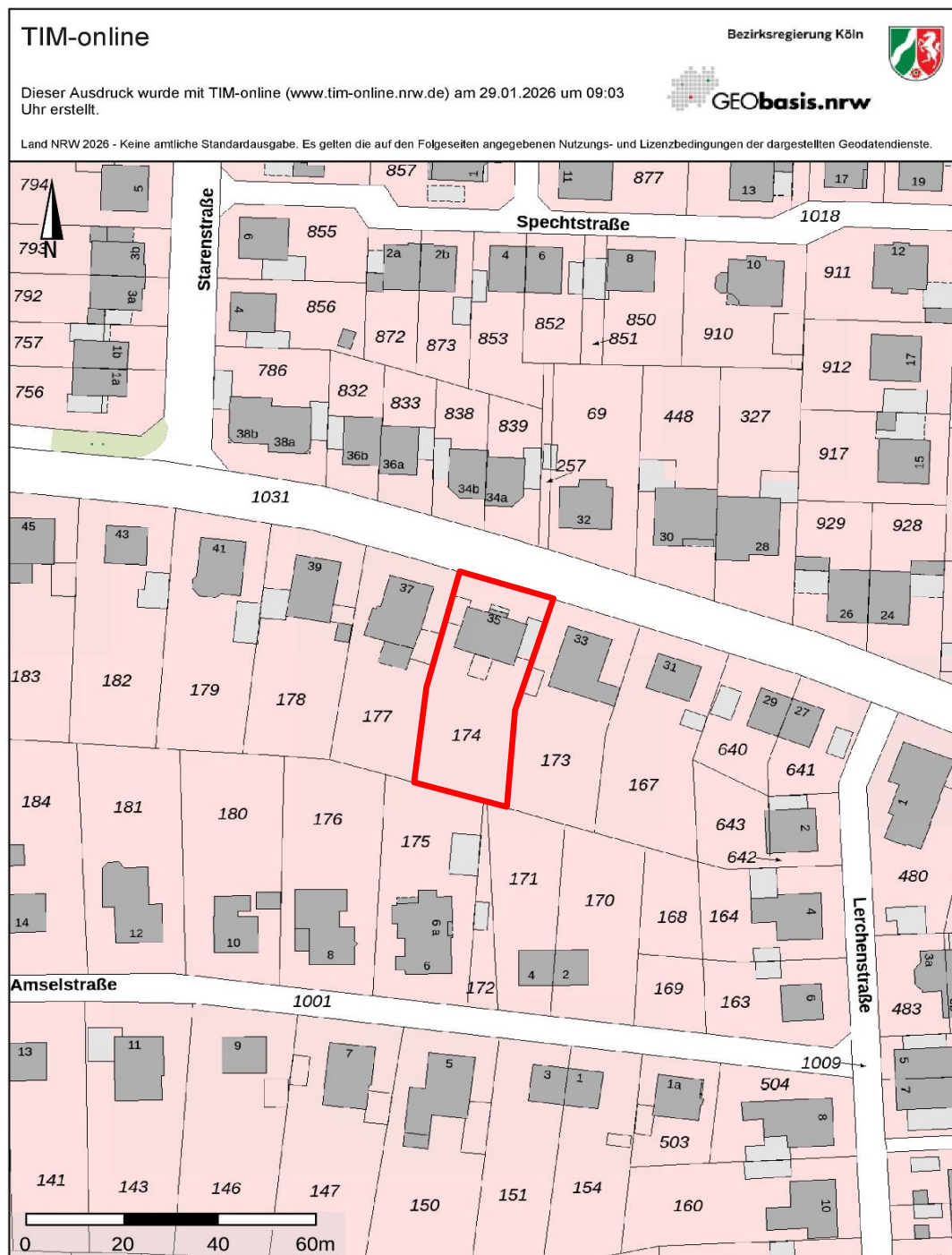
Ochtrup, 13.04.2026

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.

Anlage 1: Lageplan

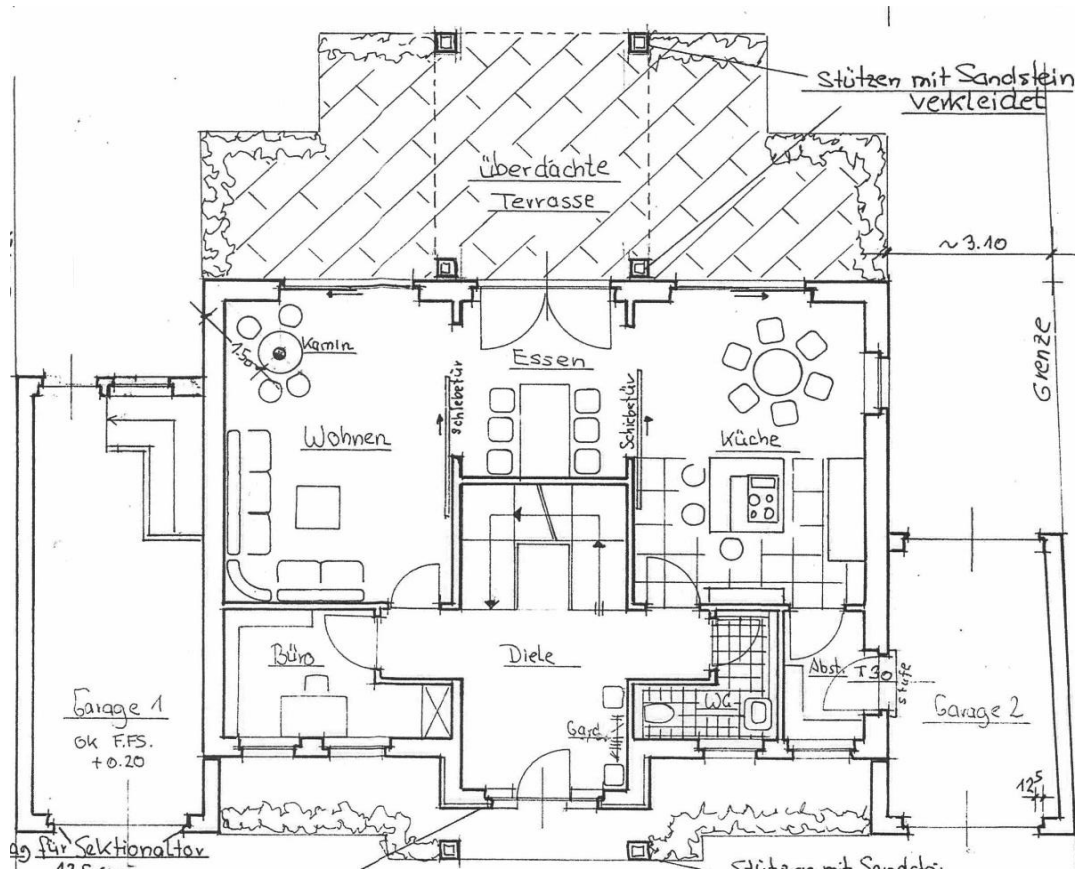
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Niedereschstraße 35
48607 Ochtrup

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

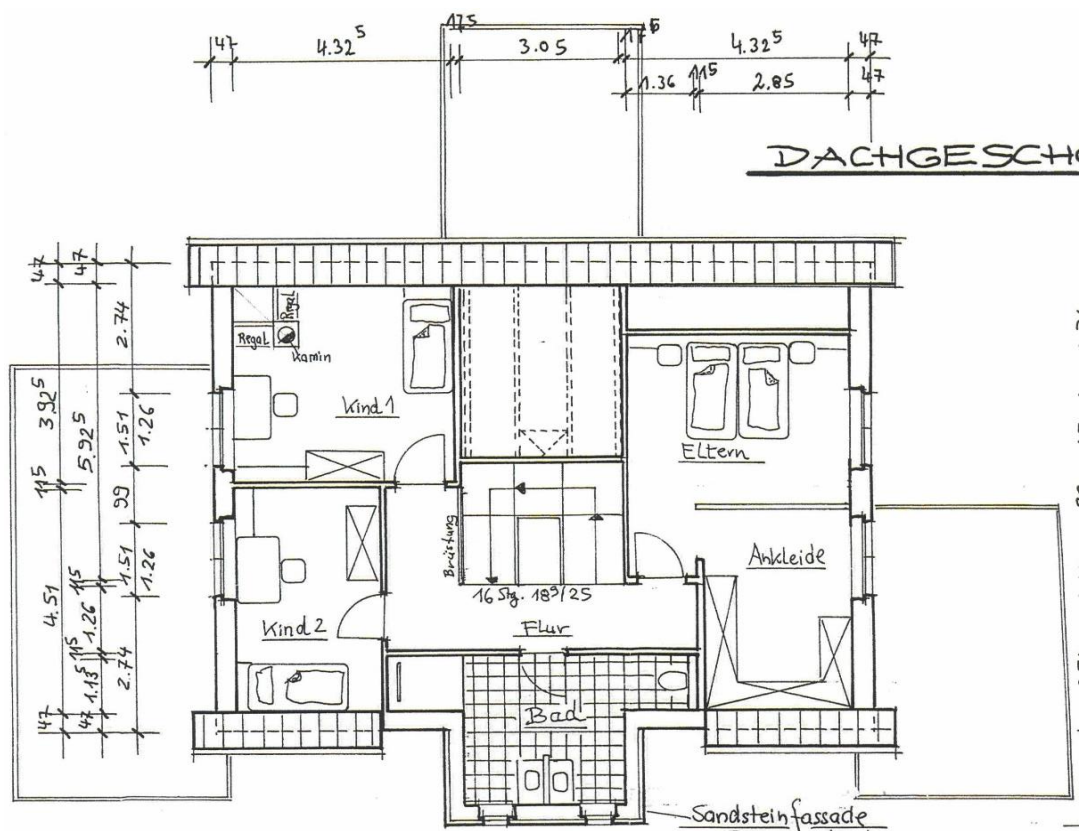
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Niedereschstraße 35
48607 Ochtrup

Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

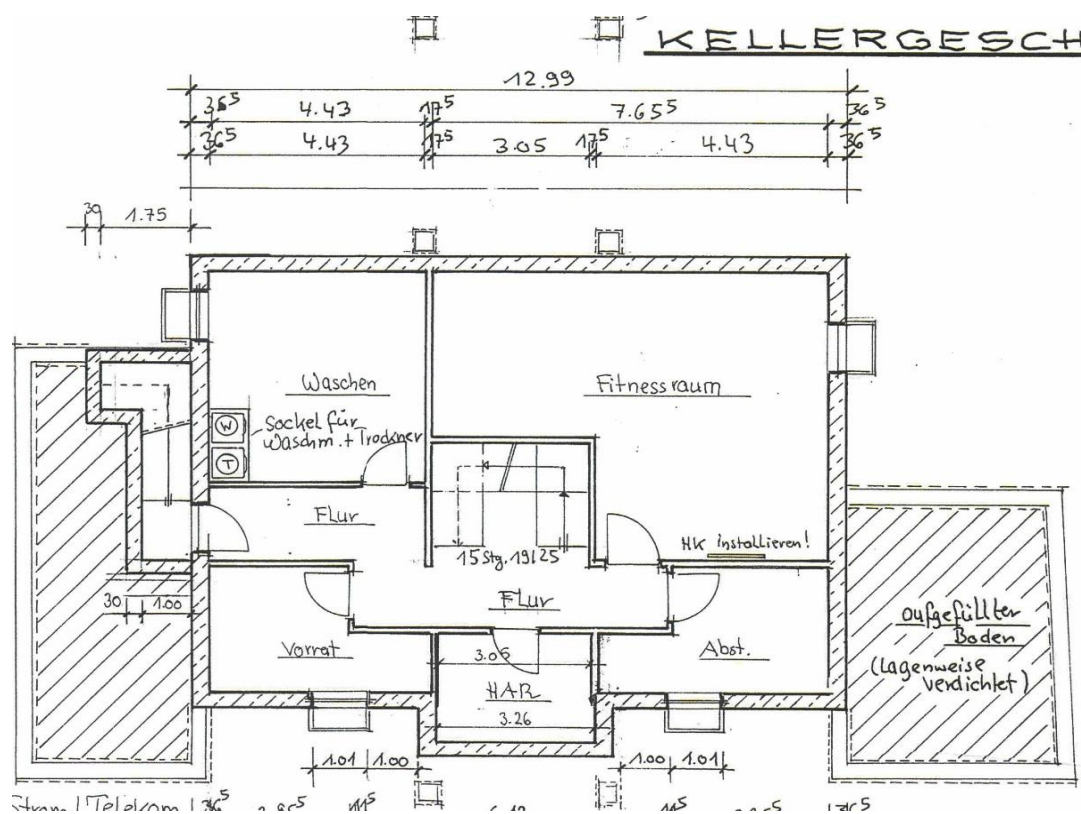
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Niedereschstraße 35
48607 Ochtrup

Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt

Niedererschstraße 35

48607 Ochtrup

Anlage 6: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

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

Brutto-Grundfläche	Bereich a/ b (m²)
--------------------	----------------------

Wohngebäude

KG	12,990 x 9,490 3,990 x 1,000	=	127,27
EG	12,990 x 9,490 3,990 x 2,000	=	131,26
DG	12,990 x 9,490 3,990 x 2,000	=	<u>131,26</u>

Brutto-Grundfläche (m²) ca.	389,78
------------------------------------	---------------

Zwei Garagen

EG	3,510 x 8,990 3,380 x 5,990	=	<u>51,80</u>
----	--------------------------------	---	--------------

Brutto-Grundfläche (m²) ca.	51,80
------------------------------------	--------------

Anlage 7: 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>	
Diele	14,13
Büro	8,56
Wohnen	24,61
Essen	9,96
Küche	24,61
WC-Raum	4,60
Abstellraum	3,68
Überdeckte Terrasse (zu 1/4)	<u>4,99</u>
Erdgeschoss (m ²) ca.	95,14
<i>Dachgeschoss</i>	
Flur	10,12
Bad	12,66
Eltern mit Ankleide	21,31
Kind 1	12,48
Kind 2	<u>9,84</u>
Wohnfläche Dachgeschoss (m ²) ca.	66,41
Wohnfläche gesamt m² ca.	161,55

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026

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 Ochtrup.

Die gewählte Adresse ist: Niedereschstr. 35.

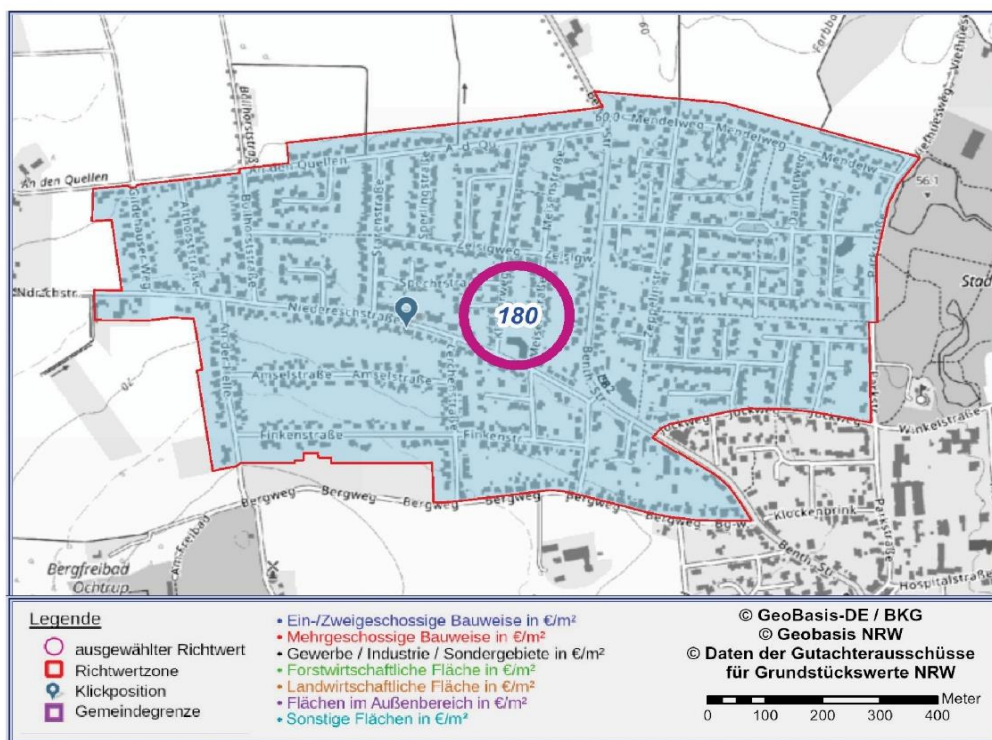


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ochtrup
Postleitzahl	48607
Gemarkungsname	Ochtrup
Ortsteil	Ochtrup
Bodenrichtwertnummer	17032
Bodenrichtwert	180 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	160 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	teilweise bauliche Nutzbarkeit auch WR
Freies Feld	Zone OC 40

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten

