

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24009-AGS

Grundbuch	<u>Ochtrup Blatt 3010</u> Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Ochtrup, Flur 87, Flurstück 140, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Capellestraße 18, Größe 660 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 020/23
Objekt- beschreibung	Grundstück (660 m ²), bebaut mit freistehendem Einfamilien- haus (Baujahr 1972, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ca. 160 m ² Wohn- fläche) und Garage (Baujahr 1972, massive Bauweise)
Verkehrswert	EURO 245.000,00

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. 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/Exposés in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé 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 Gutachten-/Exposé-Inhalts 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. 24009-AGS

Objekt **Einfamilienhaus mit Garage
Capellestraße 18, 48607 Ochtrup-Welbergen**

Grundbuch von Ochtrup Blatt 3010
Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Ochtrup, Flur 87, Flurstück 140, Gebäude- und
Freifläche, Wohnen, Capellestraße 18, Größe 660 m²

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 020/23**

Ortsbesichtigung und Stichtag **18.04.2024
(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 17 Seiten zzgl. 10 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	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
5. Wertermittlungsverfahren	12
6. Bodenwert	13
7. Sachwert	15
8. Verkehrswert	17
Anlage 1: Lageplan	18
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	19
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	20
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	21
Anlage 5: Schnitt	22
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	23
Anlage 7: Wohnfläche	24
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	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 18.04.2024 in der Zeit von 15.00 - 16.20 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen die im Bewertungsobjekt wohnende Miteigentümerin anwesend.

Der Darstellung von Innenfotos im Gutachten wurde nicht zugestimmt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Ochtrup Blatt 3010

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 2: Gemarkung Ochtrup, Flur 87, Flurstück 140, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Capellestraße 18, Größe 660 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 20/23). Eingetragen am 14.09.2023.
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, davon ca. 1.300 Einw. im Ortsteil Welbergen
Wohnlage	Das Objekt liegt inmitten des Ortsteils Welbergen, ca. 5 km Luftlinie vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld wird geprägt durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser und die sich in geringer Entfernung anschließenden Gemeinbedarfsflächen mit Grundschule, Kirche und Friedhof; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, etc.) sind nur in sehr eingeschränktem Umfang im Ortsteil vorhanden und gut erreichbar; einfache bis mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,1 km bis Bushaltestelle ca. 11 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 35 km bis Autobahnauffahrt A 1 ca. 40 km bis Münster Stadtkern

Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Südausrichtung mit einem annähernd rechteckigem Zuschnitt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsgrundstück liegt an der fertig ausgebauten Capellestraße (Tempo 30, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Ochtrup stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für d. Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus. Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.
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 des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
-----------	---

Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan W.001 "Baugebiet östlich vom Schulgelände": Allgemeines Wohngebiet; eingeschossig zwingend; Grundflächenzahl 0.3; Satteldach mit Dachneigung 45° - 55° mit ausgebautem Dachgeschoss; 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; unterkellert
Nutzung am Stichtag	Das Bewertungsobjekt wird von einer Miteigentümerin bewohnt.
Baujahr	1972
Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	2007: Heizungsanlage; weitgehend Heizkörper, Elektroinstallationen, Dachflächenfenster und Bodenbeläge; 2009: Teilweise Fenster, Hauseingangstür; 2010: Teilweise Fenster; 2015: Bad im Erdgeschoss, Abwasserleitungen im Kellergeschoss
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk

Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,55 m; EG: ca. 2,75 m; DG: ca. 2,75 m
Treppen	KG - EG: Betontreppe ohne Belag, KG - DG: Betontreppe mit Natursteinplatten, Holzeinschubleiter zum Spitzboden
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Wärmeschutzverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Stahlzargen
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, teils Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	EG Bad: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche, DG Bad: Waschbecken, Stand-WC, Dusche
Elektroinstallation	Nachgerüstet; Installationen unter Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung	Gas-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung; weitgehend Flachheizkörper
Besondere Bauteile	Wäscheschacht, Pumpe und Wassertank für Grundwasser, Loggia im Dachgeschoss, Kelleraußentreppe
Sonstiges	Die Treppe im Kellergeschoss weist teilweise keine ausreichende Kopfhöhe (< 2 m) auf.
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Garage

Einzelgarage mit Geräteraum; Baujahr 1972; massive Bauweise; Ziegelfassaden; flach geneigtes Pultdach aus Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatteneindeckung; Blechschwingtor

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Waschbetonplatten; Terrassenpodest mit Fliesenbelag; Terrassenüberdachung aus Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatteneindeckung; Betonstein-Vorgartenmauer; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand

(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt ein teilmodernisierter Bauzustand mit deutlichem Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf vor: z.B. Fugenfehlstellen an den Ziegelfassaden; Fenstersturz über Loggiafenster mit Riss; vielfach Feuchtigkeitsschäden innerhalb des Gebäudes (z.B. Schimmelansätze an Wänden und Decken in Erd- und Dachgeschoss, Ausblühungen im Bereich der Loggia und im Keller); Bodenbeläge teils erneuerungsbedürftig (z.B. Laminat abgelassen); Malerarbeiten an diversen Stellen erforderlich; Dachpfannen vermoost und Dachrinnen durch Pflanzenreste verstopft; Modernisierung z.B. von Dachgeschossbad sowie energetische Modernisierung der wärmeübertragenden Gebäudehülle anstehend (keine wesentlichen Dämmungen vorhanden); Gartenmaueranlagen mit Feuchtigkeitsschäden; Außenanlagen teils verwildert; etc.

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 Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit 32 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 48 Jahre).

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 01.01.2024 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **100 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			100 €/m²
Stichtag	01.01.2024	18.04.2024	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschoss	I	I	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m ²)		660	
Tiefe (m)	35	ca. 37	
Lagequalität	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			100 €/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:

660 m² x 100 €/m² = 66.000 €

Bodenwert gesamt rd. 66.000 €

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		357,23 m ²
Baupreisindex		
am Stichtag		181,30
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		780,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.414,14 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		505.175 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		5.000 €
Gebäudeherstellungskosten		510.175 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		48 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		32 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,60
· Betrag		-306.105 €
Zeitwert		
· Gebäude		204.070 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		204.070 €

Zeitwert Garage

8.000 €

Gebäudewerte insgesamt

212.070 €

Gebäudewerte insgesamt **212.070 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

212.070 € x 7% = 14.845 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen **226.915 €**

Bodenwert **66.000 €**

Vorläufiger Sachwert **292.915 €**

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 0,90

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **263.624 €**

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!

-20.000 €

243.624 €

Sachwert rd. **244.000 €**

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. 244.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Capellestraße 18, 48607 Ochtrup-Welbergen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 ermittelt mit rd.

245.000,00 EURO

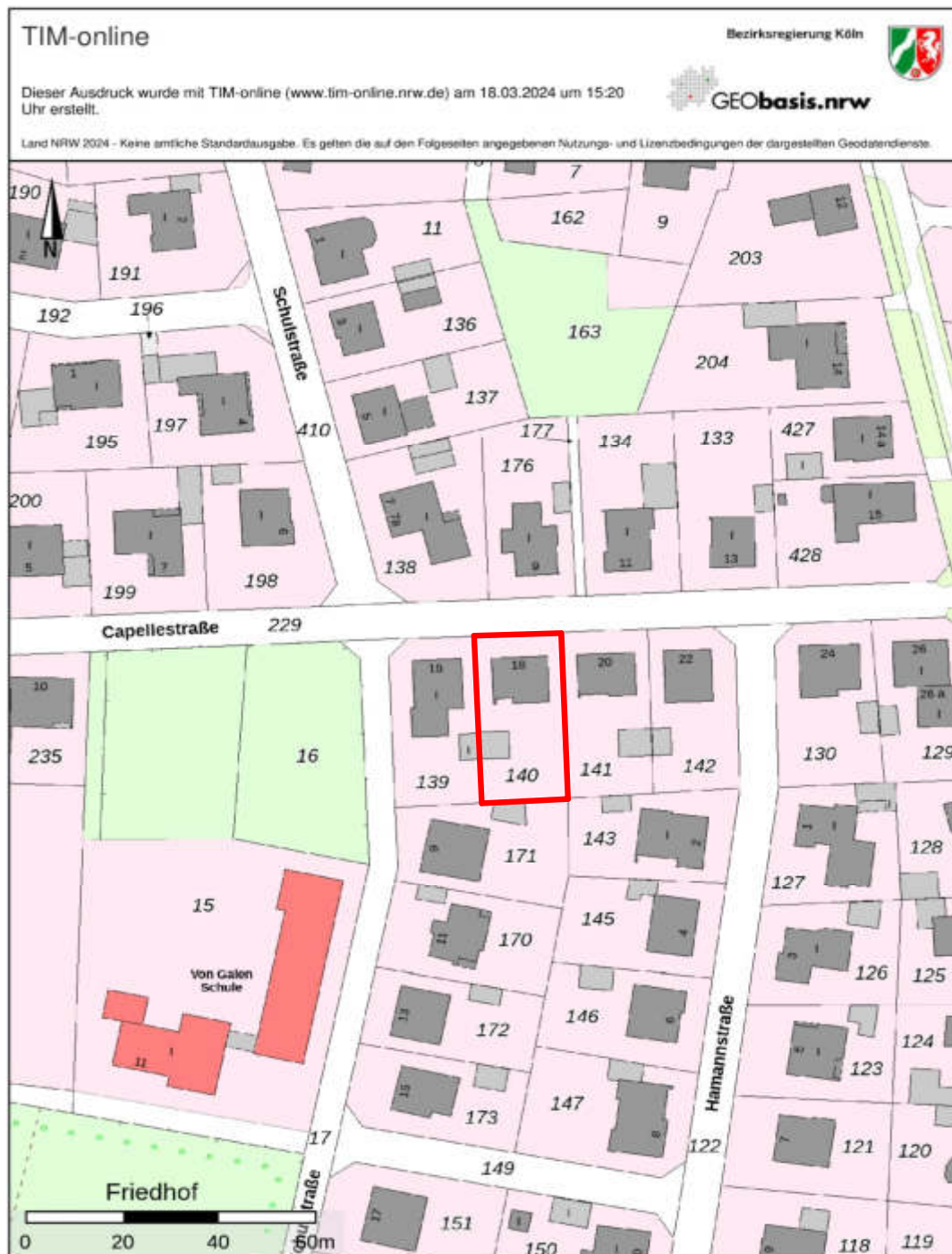
Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Ochtrup, 30.04.2024 **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



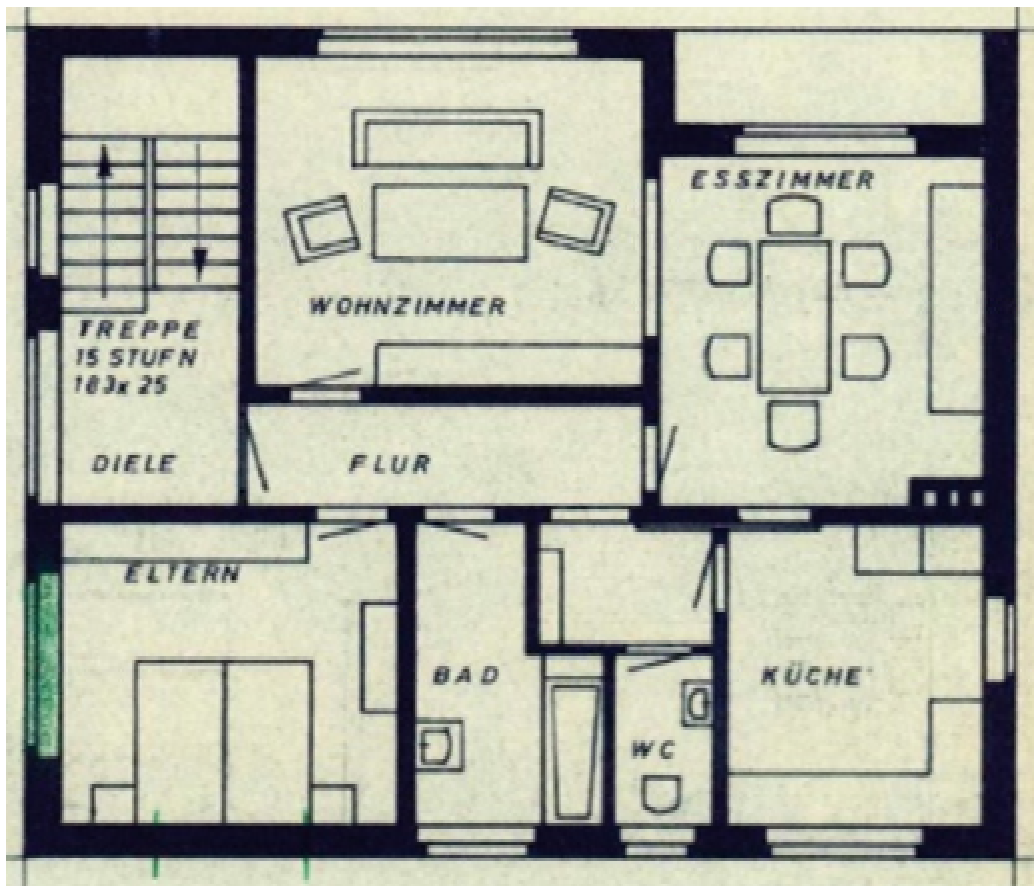
**Bewertungsobjekt
Capellestraße 18
48607 Ochtrup-Welbergen**

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

Abweichend von den Planunterlagen ist kein WC-Raum vorhanden. Stattdessen befindet sich in diesem Bereich ein Abstellraum und das Bad ist größer, als dargestellt.

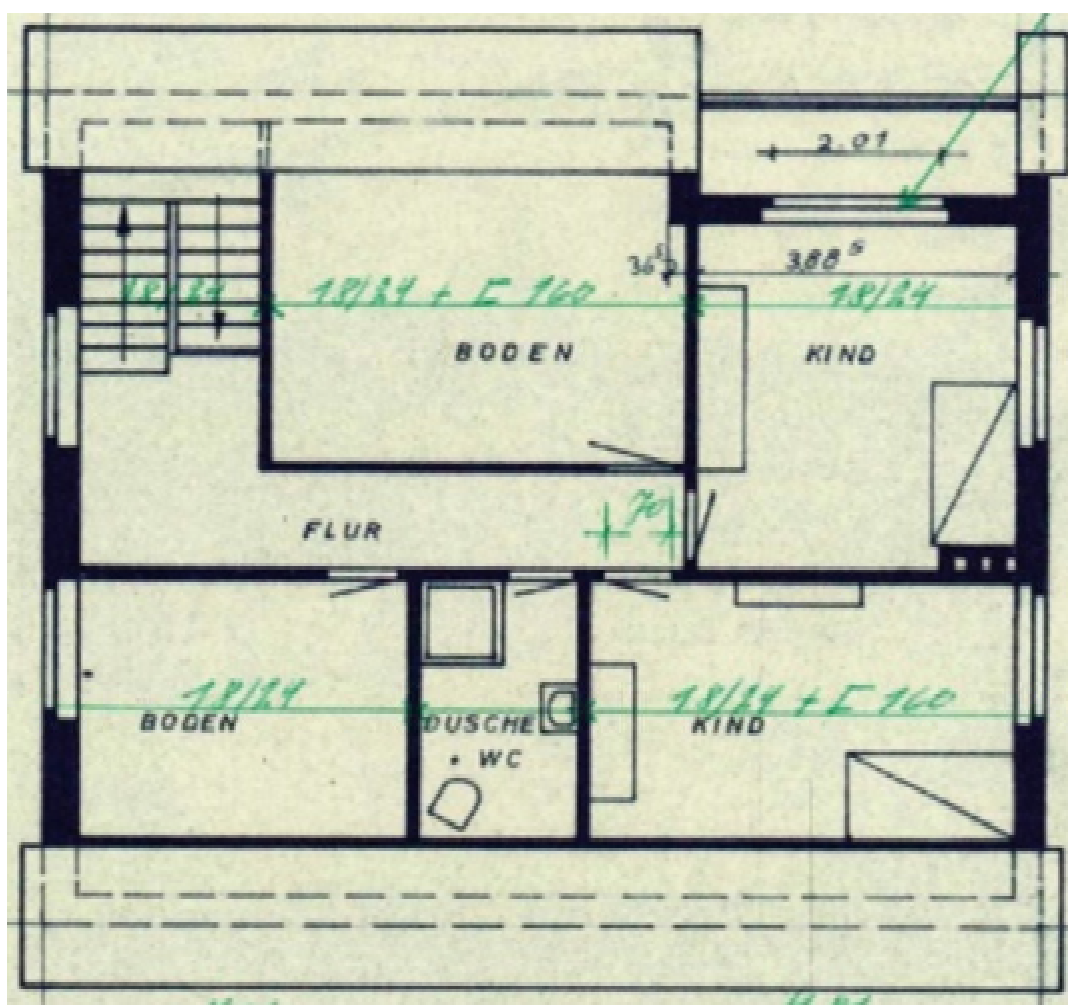


Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

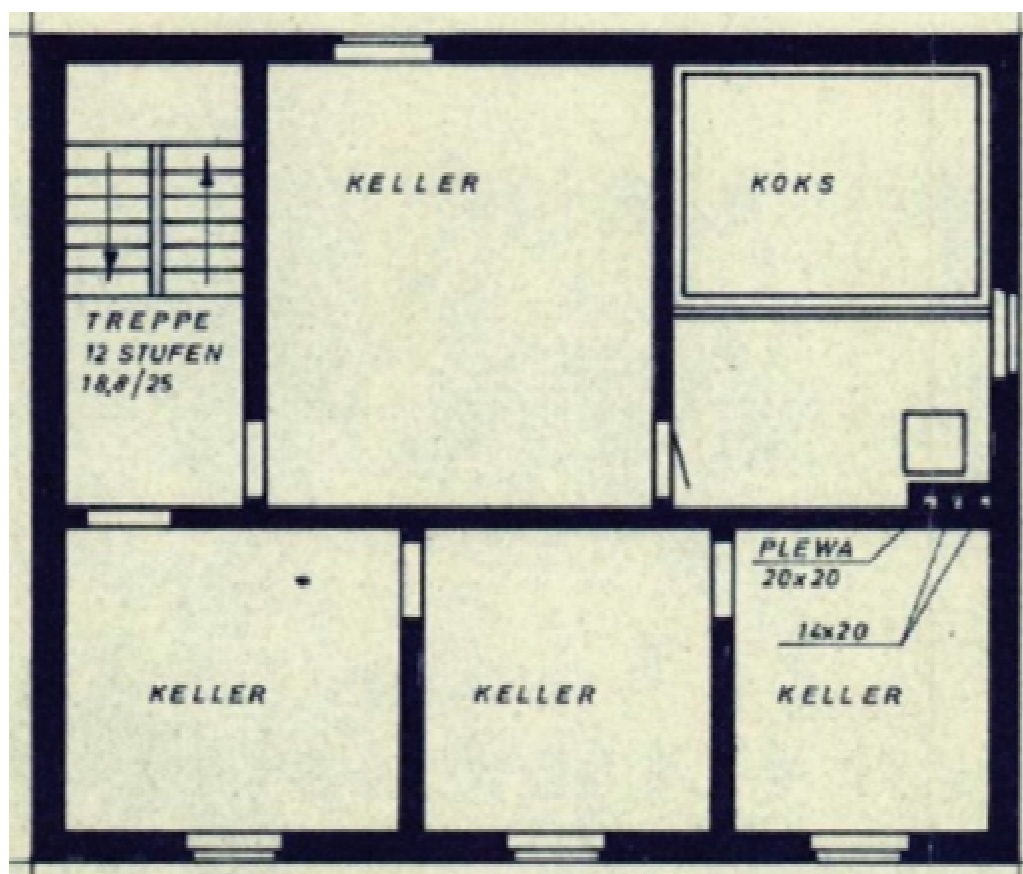
Abweichend von den Planunterlagen sind im Bereich der Bodenräume zu Wohnzwecken ausgebaut Räume vorhanden.



Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

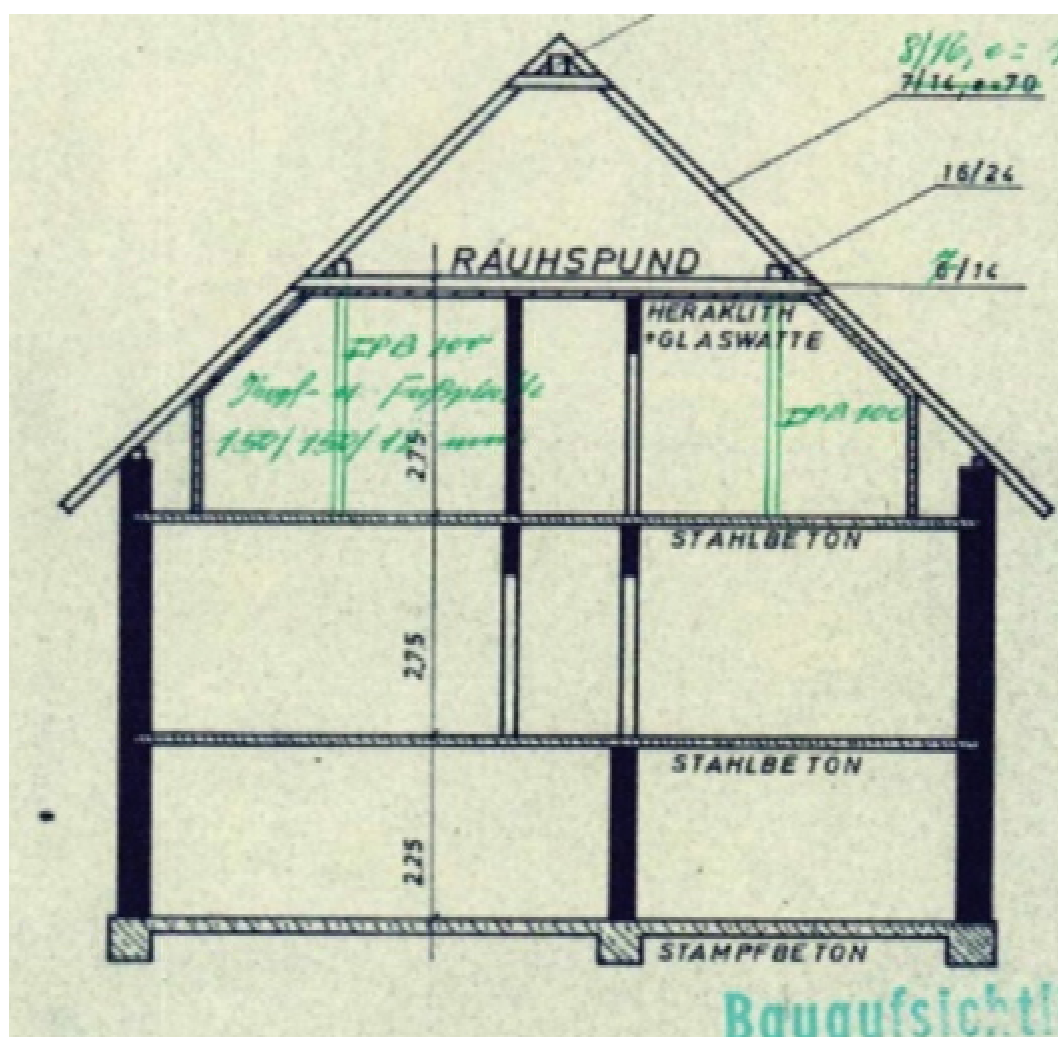
Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 5: Schnitt

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



**Bewertungsobjekt
Capellestraße 18
48607 Ochtrup-Welbergen**

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	11,640 x 10,230	=	119,08
EG	11,640 x 10,230	=	119,08
DG	11,640 x 10,230	=	<u>119,08</u>
Brutto-Grundfläche (m²) ca.			357,23

Anlage 7: 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 überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Für die teils von den dargestellten Bauzeichnungen abweichenden Grundrissaufteilungen und Raumbezeichnungen sind in den amtlichen Bauakten keine Unterlagen vorhanden. Da mit den geänderten Grundrissaufteilungen keine wesentliche Veränderung der Gesamtgrößen verbunden ist, werden die Baugenehmigungszeichnungen als Grundlage verwendet.

Wohnhaus					(m²)
<i>Erdgeschoss</i>					
Diele	2,120 x 2,400	x 0,970	=		4,94
Flur	4,550 x 1,260	x 0,970	=		5,56
Wohnraum	4,550 x 4,130	x 0,970	=		18,23
Essraum	(3,885 x 4,300 -0,900 x 0,350)	x 0,970	=		15,90
Küche	3,010 x 3,760	x 0,970	=		10,98
Garderobe	2,000 x 1,500	x 0,970	=		2,91
WC-Raum	1,200 x 2,100	x 0,970	=		2,44
Bad	(1,340 x 3,760 0,900 x 2,100)	x 0,970	=		6,72
Eltern	4,010 x 3,760	x 0,970	=		14,63
Überdeckte Terrasse	3,695 x 4,300	x 0,250	=		<u>3,97</u>
Erdgeschoss (m ²) ca.					86,27

Dachgeschoss

Flur	(2,120 x 2,400 4,690 x 1,260)	x 0,970	=	10,67
Kind	(3,885 x 4,360 -0,900 x 0,350)	x 0,970	=	16,12
Kind	(4,810 x 3,160 -4,810 x 0,500 x 0,5)	0,970	=	13,58
Bad	(1,900 x 3,160 -1,900 x 0,500 x 0,5)	0,970	=	5,36
Boden	(4,010 x 3,160 -4,010 x 0,500 x 0,5)	0,970	=	11,32
Boden	(4,690 x 3,700 -4,690 x 0,500 x 0,5)	0,970	=	15,70
Loggia	3,885 x 1,100	x 0,250	=	<u>1,07</u>
	Wohnfläche Dachgeschoss (m ²) ca.			73,82

Wohnfläche gesamt m² ca. 160,09

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

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

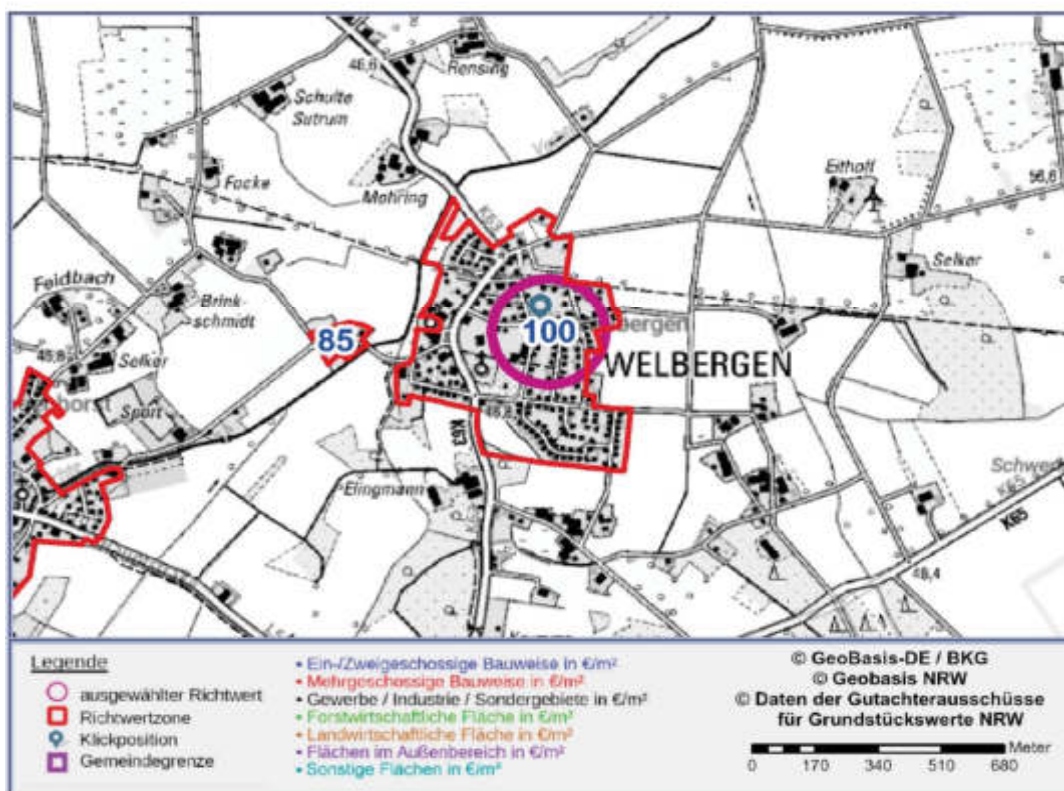


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ochtrup
Postleitzahl	48607
Gemarkungsname	Ochtrup
Ortsteil	Welbergen
Bodenrichtwertnummer	17001
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	1
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	100 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone OC 1

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten

