

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

zwei unbebaute Grundstücke | Schützenstraße | 48607 Ochtrup



Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens, sie unterscheidet sich von den Originalunterlagen nur insoweit, dass es keine Anlagen (außer Außenaufnahmen) wie Katasterplan, Bauzeichnungen, pp. enthält.

Weiterhin sind Namen der Eigentümer und Beteiligten am Ortstermin nicht aufgeführt. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02551/ 66-176 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Steinfurt einsehen. Es wird für die vorliegende elektronische Form sowie für etwaige Ausdrücke keinerlei Haftung übernommen, da für diese Art der Darstellung eine absolut authentische Übereinstimmung mit dem Originalgutachten nicht gewährleistet werden kann.

Eine Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für die unbebauten Grundstücke in
48607 Ochtrup, Schützenstraße



Der Verkehrswert der zwei
unbebauten Grundstücke wurde
zum Wertermittlungsstichtag
09.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
insgesamt ermittelt mit rd.

153.600,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 21 Seiten.

PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:	zwei unbebaute Grundstücke
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	Die unbebauten Grundstücke (Flurstück 83 und 84) wurden am Wertermittlungsstichtag (09.03.2023) insgesamt als Freifläche/Wiese genutzt.
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Angaben zu den Grundstücken:	Grundbuch von Ochtrup, Blatt 2165 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 83 Größe 660 m ² lfd. Nr. 4, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 84 Größe 371 m ²



Die Bewertung der zwei Grundstücke erfolgt als wirtschaftliche Einheit, weitere Erläuterungen siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“

RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE

BauGB:	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I, Nr. 6)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 321, S. 4798)
GBO	Grundbuchordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114). Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966, 1968)
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 14. März (BGBl. I S. 2023 I Nr. 72)
BetrKV:	Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)
DIN 283:	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
GEG	Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237, 1321)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember (BGBl. I S. 2606)

VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR / MARKTDATEN

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2023
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010
- [6] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentaren und Handbuch, 9. Auflage 2020
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung; 24. Auflage 2020/21
- [8] Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll - Hausmann - Rolf, 5. Auflage 2015
- [9] Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy - Möckel - Troff - -Bischoff, Mediengruppe Oberfranken, 141. Ausgabe 3/2023
- [10] Grundstücksmarktbericht 2023, GAA-Kreis Steinfurt

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
EW	Ertragswertverfahren
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GMB	Grundstücksmarktbericht
KAG	Kommunalabgabengesetz
VW	Verkehrswert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
VWv	Vergleichswertverfahren
»...«	Texte zwischen eckigen Klammern sind 1:1 übernommen



INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	8
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag.....	8
1.2	Hinweise	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage.....	10
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.3	Privatrechtliche Situation	11
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.6	Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
3.1	Bodenwertermittlung	14
3.2	Verkehrswert.....	16
4	Urheberschutz und Haftung.....	17
5	Verzeichnis der Anlagen	17

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48607 Ochtrup, Schützenstraße
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Ochtrup, Blatt 2165 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 83 Größe 660 m ² lfd. Nr. 4, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 84 Größe 371 m ²

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Steinfurt Gerichtsstr. 2 48565 Steinfurt
Aktenzeichen des Auftraggebers:	009 K 021/22
Eigentümer:	lt. Grundbuchauszug vom 23.11.2022 -Abteilung I- xx xx xx

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 28.02.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der unbebauten Grundstücke festgestellt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag:	09.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins konnten die unbebauten Grundstücke besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <input type="checkbox"/> Grundbuchauszug vom 23.11.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <input type="checkbox"/> Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 20.03.2023 <input type="checkbox"/> schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (09.03.2023) <input type="checkbox"/> Angaben zur planungsrechtlichen Situation <input type="checkbox"/> schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation



2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl Stand: 31.12.2021	Kreis Steinfurt: 450.176 Stadt Ochtrup: 19.893
Quelle: https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Resourcen/Statistik/Bevolkerungsdaten.pdf	
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 130 km) Autobahnanschlussstelle: Gronau/Ochtrup (A 31, ca. 6 km) Nordhorn (A 30, ca. 18 km) Bundesstraßen: 54 (ca. 4 km) 70 (ca. 8 km) Bahnhof: ca. 500 m Flughafen: FMO (ca. 60 km)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte von Ochtrup beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Bankfiliale sowie Allgemeinmediziner befinden sich in einer Entfernung von rd. 600 m. Kindertagesstätte, Grundschule und weiterführende Schulen (Gymnasium, Real- und Hauptschule) sind im Umkreis von ca. 1,5 km angeordnet. Die nächste Bushaltestelle zur Nutzung des öffentl. Nahverkehrs befindet sich an der innerörtlichen Verbindungsstraße „Altmetelener Weg“ (Haltestelle „Altmetelener Weg“) in ca. 250 m fußläufiger Entfernung (Linien BB1, BB2)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung überwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	während des Ortstermins wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt
Topografie:	eben

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	innerörtliche Verbindungsstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn: Bitumen Gehwege: beidseitig vorhanden (Betonsteinpflaster) Parkbuchten: keine
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine erkennbar
Einfriedung:	keine
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungs- grundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit be- rücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen.

2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.11.2022 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Ochtrup, Blatt 2165 ist folgende Eintragungen vorhanden: <u>Ifd. Nr. 1; betreffend beide Bewertungsgrundstücke (Ifd. Nr. 3 und 4)</u> <i>»Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 21/22). Ein- getragen am 23.11.2022.«</i>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk einge- tragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Be- wertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersu- chungen angestellt.

2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt vom 09.03.2023 liegen weder belastende noch begünstigende Eintragungen vor.
---------------------------------------	---

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebau- ungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusam- menhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität: | nicht bebaut

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Ochtrup vom 04.04.2023

»Es wird bescheinigt, dass die Grundstücke [...] an einer öffentlichen Straße liegen, die endgültig ausgebaut ist. Der Kanalanschlussbeitrag für den Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasseranlage ist veranlagt und gezahlt.

Die Schützenstraße ist eine Hauptverkehrsstraße, die nach den Straßenbaubeiträgen nach dem KAG NRW beurteilt wird.

Die Teileinrichtung, Grunderwerbskosten für den Sicherheitsstreifen, Ausbaukosten für den Rad- und Gehweg und Kosten für die Beleuchtung wurden bereits veranlagt und gezahlt.

Die Schützenstraße ist gem. Ratsbeschluss vom 14.11.1983 eine Hauptverkehrsstraße, deren Fahrbahn aufgrund ihrer gestiegenen Verkehrsfunktion zu Lasten der Stadt Ochtrup ausgebaut wurde.

Zukünftige wertverbessernde Maßnahmen werden nach den Vorschriften des KAG NRW abgerechnet. Z. Zt. sind keine derartigen Maßnahmen geplant.«

2.6 NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:

Freifläche/Wiese

Hinweis:

Eine Teilfläche der Bewertungsgrundstücke wurde am Wertermittlungstichtag vermutlich vom Eigentümer des Nachbargrundstücks zur Lagerung von Baumaterialien etc. genutzt.

3 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die zwei unbebauten Grundstücke in 48607 Ochtrup, Schützenstraße zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2023 ermittelt.

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Ochtrup, Blatt 2165
-Bestandsverzeichnis-
lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 83 Größe 660 m²
lfd. Nr. 4, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 84 Größe 371 m²

Hinweis:

Für die Wertermittlung werden beide Grundstücke fiktiv baurechtlich vereint (Baulast) und fließen mit einer Grundstücksfläche von 1.031 m² in die Bodenwertermittlung ein, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“.

Verkehrswertermittlung:

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend dem Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt, der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



3.1 BODENWERTERMITTLUNG

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)	170,00 €/m ²	
Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= 30 m
	Grundstücksfläche	= 400 bis 900 m ²
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 09.03.2023
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= M (Mischgebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= rd. 58 m
	Grundstücksfläche	= 660 m ² + 371 m ² = 1.031 m ²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)		=	170,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2023	09.03.2023	x 1,00	E01
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	170,00 €/m ²	
Lage			x 1,00	
Fläche (m ²)	400 bis 900	1.031	x 1,00	E02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (Mischgebiet)	x 1,00	
Vollgeschosse			x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Tiefe	30 m (45 m)	58 m	x 0,8765	E03
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	149,00 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	149,00 €/m ²	
Fläche			1.031 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	153.619,00 € rd. 153.600,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2023 insgesamt rd. 153.600,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

E01	Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Stichtag des Bodenrichtwertes erfolgt keine Anpassung.
E02	Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. Eine Anpassung der Übergröße des Bewertungsgrundstück (wirtschaftliche Einheit) zum Richtwertgrundstück erfolgt an dieser Stelle nicht, da nachfolgend unter E03 eine Anpassung der Tiefe an das Richtwertgrundstück erfolgt (Doppelberücksichtigung).
E03	Grundstücke bis zu einer Grundstückstiefe von 45 m werden nicht angepasst (lt. Grundstücksmarktbericht Kreis Steinfurt 2023, Seite 46). Die mittlere Grundstückstiefe der Bewertungsgrundstücke beträgt ca. 59,80 m. Bei einer Grundstückstiefe von 45 m beträgt die anteilige Fläche rd. 776 m ² (b x t = ca. 17,24 m x 45,00 m) \cong 131.920,00 €. Die Restfläche von rd. 255 m ² (Gartenland) erhält üblicherweise einen Abschlag von 50 % (= 85 €/m ²) \cong 21.675,00 €. Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt 153.595,00 €; je m ² rd. 149,00 €, dies entspricht einem Abschlag auf den Bodenrichtwert von rd. 12,35 %.

Hinweis:

Zur Bewertung unbebauter Grundstücke sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Beim Bewertungsgrundstück sind weder Außenanlagen noch boG's vorhanden, folglich ist das Ergebnis der Bodenwertermittlung gleichzeitig der Verkehrswert des Grundstücks.

3.2 VERKEHRSWERT

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Ochtrup, Blatt 2165

-Bestandsverzeichnis-

lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 83 Größe 660 m²

lfd. Nr. 4, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 84 Größe 371 m²

Der Verkehrswert für die unbebauten Grundstücke
(wirtschaftliche Einheit, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“)
in 48607 Ochtrup, Schützenstraße

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2023 mit rd.

153.600,00 €

(in Worten: einhundertdreiundfünfzigtausendsechshundert Euro)
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass
ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Be-
weiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen
keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Emsdetten, 26.04.2023

Sachverständiger Peter Mues

4 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

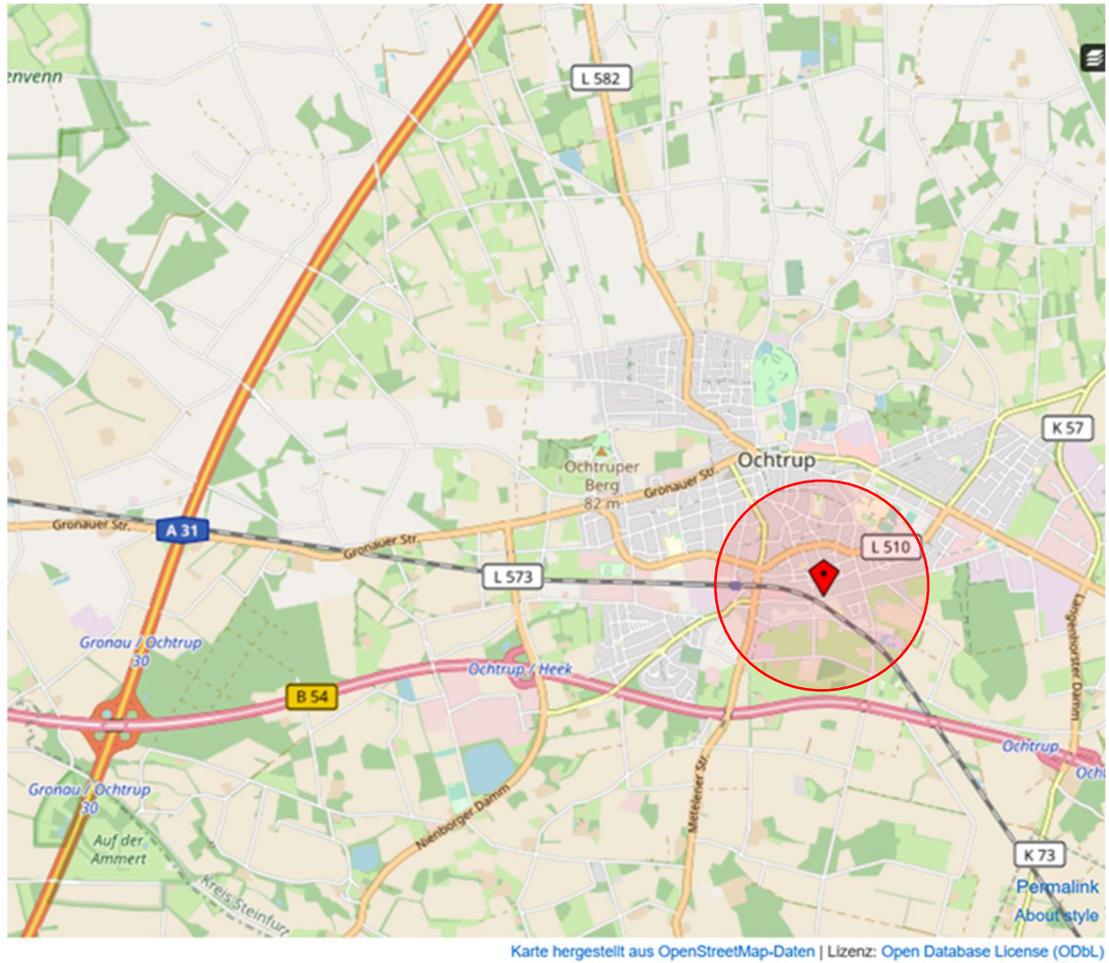
5 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

- A Übersichtsplan
- B Auszug aus der Katasterkarte
- C Fotos – Außenaufnahmen

Anlagen

A | Übersichtsplan (Lizenz: Open Database License ODbL)





Anlagen

C | Fotos - Außenaufnahmen



C1 | Blick von der Straße



C2 | Blick von der Straße auf beide Bewertungsgrundstücke



mues. Das Werte-Kontor.

Peter Mues

Lindenstraße 30

48282 Emsdetten

T 02572.9430000

F 02572.9430019

M gutachten@mues-werte-kontor.de

W mues-werte-kontor.de