

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25008-AGS

Grundbuch	<u>Wettringen Blatt 168</u> a) Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 77, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Bilk 92, Größe 6.260 m <sup>2</sup> ; b) Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 76, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Harwing Esch, Größe 2.854 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 22/24</b>
Objektbeschreibung	a) Flurstück 77: Grundstück im Außenbereich, bebaut mit Wohnhaus mit Stallanbau (Baujahr 1935, Erweiterung 1960, Stallanbau, Dachgeschossausbau 1988, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, ca. 185 m <sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt liegt ein ganz erheblicher Instandhaltungs/Modernisierungstau vor, so dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bereits abgelaufen ist)  b) Flurstück 76: Landwirtschaftsgrundstück
Verkehrswert	<b>EURO                    155.000,00</b>

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. 25008-AGS

Objekt **Wohnhaus im Außenbereich  
Bilk 92, 48493 Wettringen**

Grundbuch von Wettringen Blatt 168

Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 77, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Bilk 92, Größe 6.260 m<sup>2</sup>;

Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 76, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Harwing Esch, Größe 2.854 m<sup>2</sup>

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 22/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 27.02.2025  
(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 19 Seiten zzgl. 22 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

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

	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Nutzung	8
3.6 Wirtschaftliche Einheit	9
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>10</b>
4.1 Wohnhaus mit Stallanbau	10
4.2 Außenanlagen	12
4.3 Bauzustand	12
4.4 Restnutzungsdauer	12
4.5 Zubehör	13
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>14</b>
<b>6. Bodenwerte</b>	<b>15</b>
6.1 Allgemeines	15
6.2 Bodenwertermittlung	17
<b>7. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
Anlage 1: Lageplan	20
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	21
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	22
Anlage 4: Schnitt	23
Anlage 5: Brutto-Grundfläche	24
Anlage 6: Wohnfläche	25
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Wohnen	27
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Ackerland	28
Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Grünland	29
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Forstfläche	30
Anlage 11: Fotos	31

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungs- grundlagen

#### Objektunterlagen/-informationen:

Von der Baugenehmigungsbehörde wurden folgende Bauakten zur Verfügung gestellt:

- Vorgangsnummer 866.1960: "Erweiterung Stallgebäude"
- Vorgangsnummer 1568.1985: "Ausbau des Dachgeschosses"

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 27.02.2025 in der Zeit von 13.30 - 15.10 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen der Eigentümer anwesend.

Das Bewertungsobjekt wurde bis auf das Kellergeschoss besichtigt. Für nicht besichtigte Gebäudeteile wird unterstellt, dass ein ähnlicher Baustandard und Bauzustand vorliegt, wie bei den besichtigten Gebäudeteilen.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Wettringen Blatt 168

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 77, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Wald- fläche, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Bilk 92, Größe 6.260 m <sup>2</sup>
	Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 76, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Harwing Esch, Größe 2.854 m <sup>2</sup>
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 5, 6 des Bestandsverzeich- nisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 22/24). Eingetragen am 18.10.2024.
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

#### 3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Wettringen, ca. 8.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im Außenbereich in der Bauer- schaft Bilk, ca. 5 km Luftlinie nördlich vom Orts- kern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Acker-, Wiesen- und Waldflächen sowie durch einzelne Hofstellen/Wohnhäuser; Wind- kraftanlagen befinden sich ebenfalls in der nähe- ren Umgebung (das nächste liegt ca. 0,5 km entfernt); Infrastruktureinrichtungen (Einkaufs- möglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind überdurchschnittlich weit entfernt; einfache Wohnlage

Entfernungen/ Verkehrslage	Bushaltestelle befindet sich vor dem Grundstück ca. 11 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 12 km bis Autobahnkreuz A31/A30
Topografische Lage	Von Westen nach Osten um ca. 5 m abfallendes Gelände
Immissionen	Zeitweise sind deutliche Schallbelastungen durch Straßenverkehr von der vor dem Grundstück verlaufenden Landstraße L567 vorhanden. Am Wertermittlungstichtag ist vor dem Bewertungsobjekt Tempo 70 erlaubt. Die Schilder, die Tempo 100 zulassen, wurden vor Kurzem provisorisch zugehängt.
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um zwei unregelmäßig zugeschnittene Grundstücke, die sich östlich der Zufahrtsstraße befinden.

### **3.3 Erschließung, Baugrund, etc.**

Straßenausbau/Straßenart	Die o.g. Grundstücke liegen an der Landstraße L567 (geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück, jedoch nicht in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Wettringen stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Angaben des Eigentümers: Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen; 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.

### 3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	<p>Fläche der Land- und Forstwirtschaft</p> <p>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 zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.</p> <p>Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.</p> <p>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.</p>
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

### **3.5 Nutzung**

#### Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 77

Nutzung gem. Katasterbehörde:  
Landwirtschaft / Ackerland / 122  
Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft / 1435  
Unland, Vegetationslose Fläche / Gewässerbegleitfläche / 263  
Landwirtschaft / Grünland / 3514  
Stehendes Gewässer / Teich / 475  
Gehölz / 451

Nach Angaben des Eigentümers werde das Wohnhaus schon seit vielen Jahren nicht mehr bewohnt. Die hintere Grünlandfläche werde von ihm derzeit zur Schafhaltung genutzt. Mieter bzw. Pächter sind nicht vorhanden.

#### Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 76

Tatsächliche Nutzung gem. Katasterbehörde:  
Landwirtschaft / Ackerland / 1712  
Landwirtschaft / Ackerland / 933  
Landwirtschaft / Grünland / 147  
Gehölz / 62

Nach Angaben des Eigentümers würden Ackerflächen auf dem Grundstück in Zusammenhang mit benachbarten Ackerlandflächen bewirtschaftet. Es würde dafür keine Pacht gezahlt. Pächter sind insofern nicht vorhanden.

#### Sonstiges

Über die Grundstücke verlaufen Mittelspannungsleitungen (10-KV-Strom-Oberleitungen, siehe Anlage 1). Zudem befinden sich dort zugehörige Strommasten. Nach Angaben des Eigentümers sollen die Stromleitungen bald in die Erde verlegt werden. Weitere Informationen hierzu liegen nicht vor.

#### Hinweis

Die Nutzungen der Bewertungsgrundstücke und der angrenzenden Nachbargrundstücke erfolgen



teilweise nicht "grenzscharf". So wird in einigen Bereichen von den Bewertungsgrundstücken aus grenzübergreifend das Nachbargrundstück mitgenutzt und umgekehrt ebenso. Die vorliegende Wertermittlung bezieht sich nur auf die Bewertungsgrundstücke ohne Werteeinflüsse aus der

**3.6 Wirtschaftliche Einheit** Die für die Nutzung des Wohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 77 erforderliche Kleinkläranlage befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 76. Die beiden hier zu bewertenden Grundstücke bilden insofern eine wirtschaftliche Einheit.

#### 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 mit Stallanbau

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert
Baujahr	Das Ursprungsbaujahr ist nach Angaben des Eigentümers 1935.
Modernisierungen/Umbauten	1960: Erweiterung des Stallanbaus (Durchfahrt, Vorraum); 1988: Dachgeschossausbau
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassaden	Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Bimssteindecke; Betondecke

Geschosshöhen	KG: ca. 2,15 m; EG: ca. 3,25 m; DG: ca. 2,75 m
Treppen	EG - DG: Holztreppe
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Holzspinnenfenster mit Isolierverglasung (weitgehend aus dem Baujahr 1985); teils Holzfenster mit Einfachverglasung; Rollläden
Gebäudeeingänge	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung, Holztürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren (profiliert), Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Teppichboden, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzverkleidung
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	Bad EG: Waschbecken, WC, Dusche; Bad DG: 2 Waschbecken, WC, Dusche, Wanne
Elektroinstallation	Nachgerüstet
Heizung	Nach Angaben des Eigentümers ist die Heizungsanlage seit mindestens 2 Jahren defekt (Heizungsanlage im Keller konnte nicht besichtigt werden); nach Angaben des Eigentümers Fußbodenheizung im Erdgeschoss; Flachheizkörper im Dachgeschoss
Besondere Bauteile	Kamin mit Kassette im Wohnraum, Kaminofenanschluss in der Küche
Energieausweis	Nicht vorliegend
Stallanbau	Massive Bauweise; Ziegelfassaden; Satteldach mit Tonziegeleindeckung; Holz- bzw. Stahlfenster mit Einfachverglasung; Bimsstein-/Betondecke; verschiedene Holztore

#### 4.2 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Betonplatten; verschiedene Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Bäume; Zierteich; Teich; Kleinkläranlage; Grundwasserbrunnen; Versorgungsanschlüsse

#### 4.3 Bauzustand

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

##### Wohngebäude mit Stallanbau

Es liegt ein ganz erheblicher Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau in allen Bereichen vor: z.B. Dach, Fassaden, Geschossdecken, Fenster, Außentüren/-tore, Bodenbeläge, Sanitärräume, Heizungsanlage und Elektro-/ Heizungs-/ Wasserinstallationen überarbeitungsbedürftig (Dach undicht, Dachstuhl mit morschen Balken, Feuchtigkeitsschäden im gesamten Gebäude mit teils starker Schimmelbildung, großflächige Löcher in Decken und Wänden, keine wesentlichen Wärmedämmungen vorhanden, Rankpflanzen sind stellenweise ins Gebäude gewachsen, etc.).

##### Außenanlagen

Es liegt ein ganz erheblicher Instandhaltungs vor: z.B. gärtnerische Anlagen verwildert; Zaunanlagen weitgehend überarbeitungsbedürftig; etc.

##### Sonstiges

Auf dem Flurstück 77 und im Gebäude befinden sich diverse Gegenstände/Materialien (z.B. Baumaterialien, Möbel etc.). Möglicherweise damit verbundene Entsorgungskosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

#### 4.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes beträgt üblicherweise 80 Jahre. Das Gebäude ist bereits 90 Jahre alt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern und dass unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.



Im vorliegenden Fall weist das Gebäude insgesamt einen ganz erheblichen Instandhaltungs-/Modernisierungstau auf, so dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bereits abgelaufen ist.

#### **4.5 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 Wertermittlungsstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## 6. Bodenwerte

### 6.1 Allgemeines

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.

#### Ackerland

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Ackerland in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 8):

**Bodenrichtwert Ackerland** **12,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Grünland

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Grünland in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 9):

**Bodenrichtwert Grünland rd.** **6,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Waldflächen

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Waldflächen in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 10):

**Bodenrichtwert Waldfläche ohne Aufwuchs rd.** **1,00 €/m<sup>2</sup>**

Für Waldflächen inkl. ortsüblichem, durchschnittlichem Aufwuchs beträgt der Wert laut Grundstücksmarktbericht 2024:

**Bodenwert Waldfläche mit Aufwuchs rd.** **2,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Unland, Böschungen, Wasserflächen, Gräben, Wallhecken u. ä.

Für derartige, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen werden durchschnittliche Werte in der Region zwischen 0,50 Euro/m<sup>2</sup> und 1,80 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt (Quelle: Grundstücksmarktberichte Münster, Coesfeld).

**Bodenwert Unland rd.** **1,00 €/m<sup>2</sup>**

## Wohnbaufläche

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für diesen Außenbereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 7):

**Bodenrichtwert Wohnbaufläche** **60,00 €/m<sup>2</sup>**

### Bodenrichtwertdefinition

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

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Normgrundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es unmittelbar an einer Landstraße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h liegt. Damit verbunden sind zeitweise deutliche Schallbelastungen. Die unvoreilhaftige Lage wird durch folgenden Abschlag berücksichtigt:

(= Bodenrichtwert abzgl. Abschlag)

$$60,00 \text{ €/m}^2 \quad - \quad 25\% \quad = \quad 45,00 \text{ €/m}^2$$

**Angepasster Bodenrichtwert für Wohnbauflächen rd.** **45,00 €/m<sup>2</sup>**

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 ist das "Anwendungsmodell Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich" wie folgt definiert:

Für die bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 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 1.435 m<sup>2</sup> angesetzt (siehe Punkt 3.5). Der auf dem Flurstück 77 dahinter sich anschließende Grundstücksbereich (Gehölz, Grünland, Teich, Gewässerbegleitfläche etc.) steht im räumlichen Zusammenhang mit der Wohnnutzung. Aufgrund der Flächengröße dieses Grundstücksbereichs, der Nutzung und der La-

gequalität insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Mittelspannungsleitungen wird hierfür im Gesamten 30 Prozent des Wertes vom Bodenwert für Wohnen im Außenbereich als marktgerecht eingeschätzt.

Die auf dem Flurstück 76 befindlichen Grundstücksflächen werden vornehmlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt (Ackerland, Grünland, Gehölz). Hierfür werden die entsprechenden o.g. Quadratmeterpreise als Grundlage herangezogen. Die vorhandenen Strom-Oberleitungen werden im Hinblick auf die dortige Nutzung als nicht wesentlich wertbeeinflussend eingestuft.

## 6.2 Bodenwertermittlung

### Flurstück 77

#### Wohnbaufläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \quad \times \quad 45,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 45.000 \text{ €}$$

#### Wirtschafts- und Gartenfläche

$$\text{ca. } 435 \text{ m}^2 \quad \times \quad 45,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 60\% \quad = \quad 11.745 \text{ €}$$

#### Hinterer Grundstücksbereich

$$\text{ca. } 4.825 \text{ m}^2 \quad \times \quad 45,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 30\% \quad = \quad 65.138 \text{ €}$$

---


$$\text{ges. } 6.260 \text{ m}^2 \quad 19,47 \text{ €/m}^2 \quad 121.883 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 122.000 \text{ €}$$

### Flurstück 76

#### Ackerland

$$\text{ca. } 2.645 \text{ m}^2 \quad \times \quad 12,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 31.740 \text{ €}$$

#### Grünland

$$\text{ca. } 147 \text{ m}^2 \quad \times \quad 6,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 882 \text{ €}$$

#### Gehölz

$$\text{ca. } 62 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 62 \text{ €}$$

---


$$\text{ges. } 2.854 \text{ m}^2 \quad 11,45 \text{ €/m}^2 \quad 32.684 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 33.000 \text{ €}$$



Zusammenstellung Bodenwerte

Bodenwert Flurstück 77	122.000 €
Bodenwert Flurstück 76	<u>33.000 €</u>
	155.000 €
<b>Bodenwert gesamt rd.</b>	<b>155.000 €</b>

## 7. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich, das mit einem Wohngebäude mit Stallanbau bebaut ist und um ein Landwirtschaftsgrundstück. Die beiden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit (siehe Punkt 3.6).

Die vorhandenen baulichen Anlagen weisen einen erheblichen Instandhaltungs-/Modernisierungstau auf, so dass die wirtschaftliche Restdauer des Gebäudes bereits abgelaufen ist. Das bedeutet, dass die vorhandenen baulichen Anlagen keinen Sachwert mehr aufweisen. Dennoch wird aufgrund der hier vorhandenen Möglichkeit im Außenbereich durch Sanierung ein neuwertiges Gebäude zu erstellen, nicht der Bodenwert abzüglich Freilegungskosten als marktgerecht eingeschätzt, sondern der ermittelte Bodenwert. Der Verkehrswert des Landwirtschaftsgrundstücks richtet sich entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ebenfalls nach dem Bodenwert.

Einzelwert Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 77	122.000,00 €
Einzelwert Gemarkung Wettringen, Flur 10, Flurstück 76	<u>33.000,00 €</u>
Summe	155.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Bilk 92, 48493 Wettringen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 ermittelt mit

**155.000,00 EURO**

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

Münster, 28.03.2025

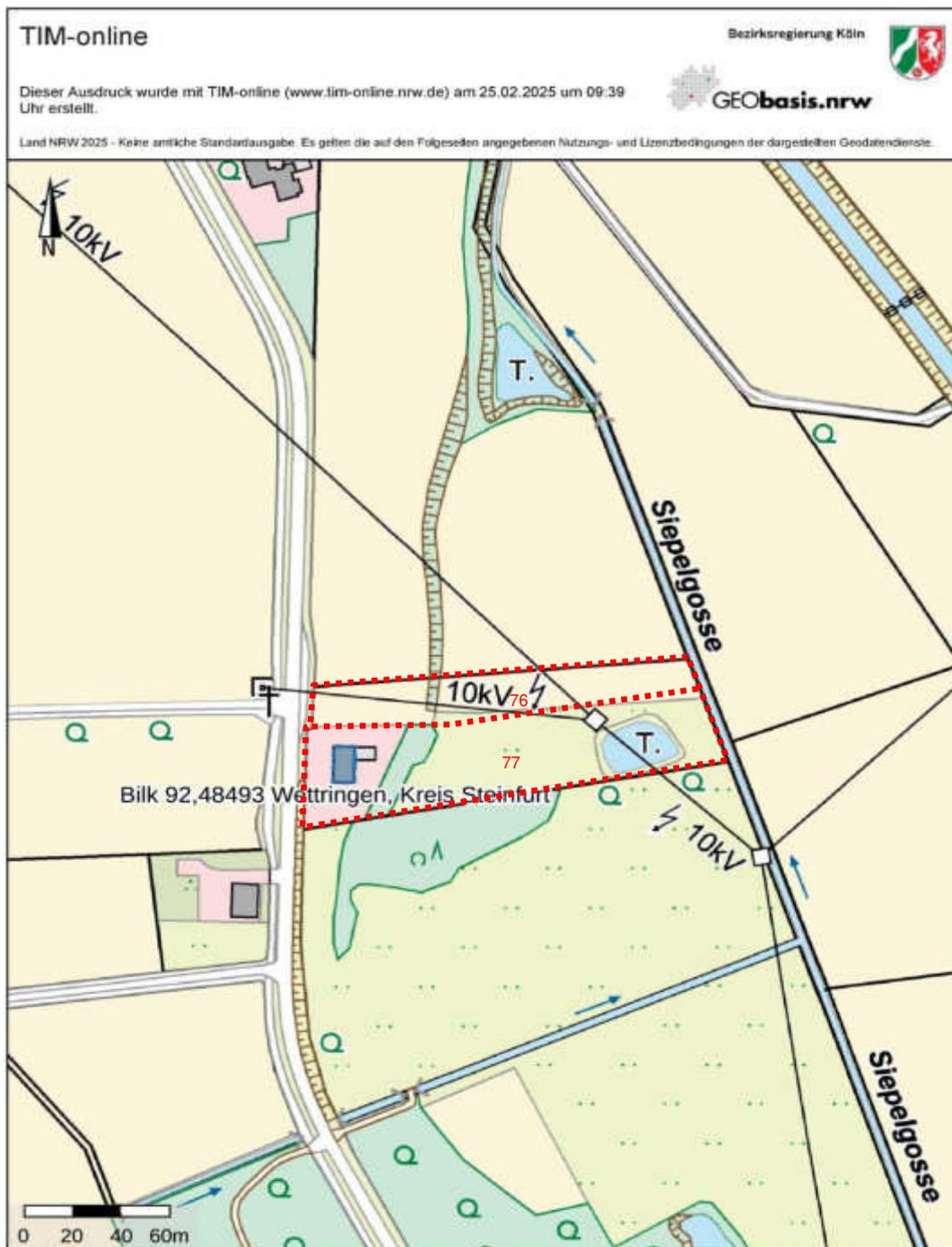
**Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**



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

## Anlage 1: Lageplan

Ohne Maßstab

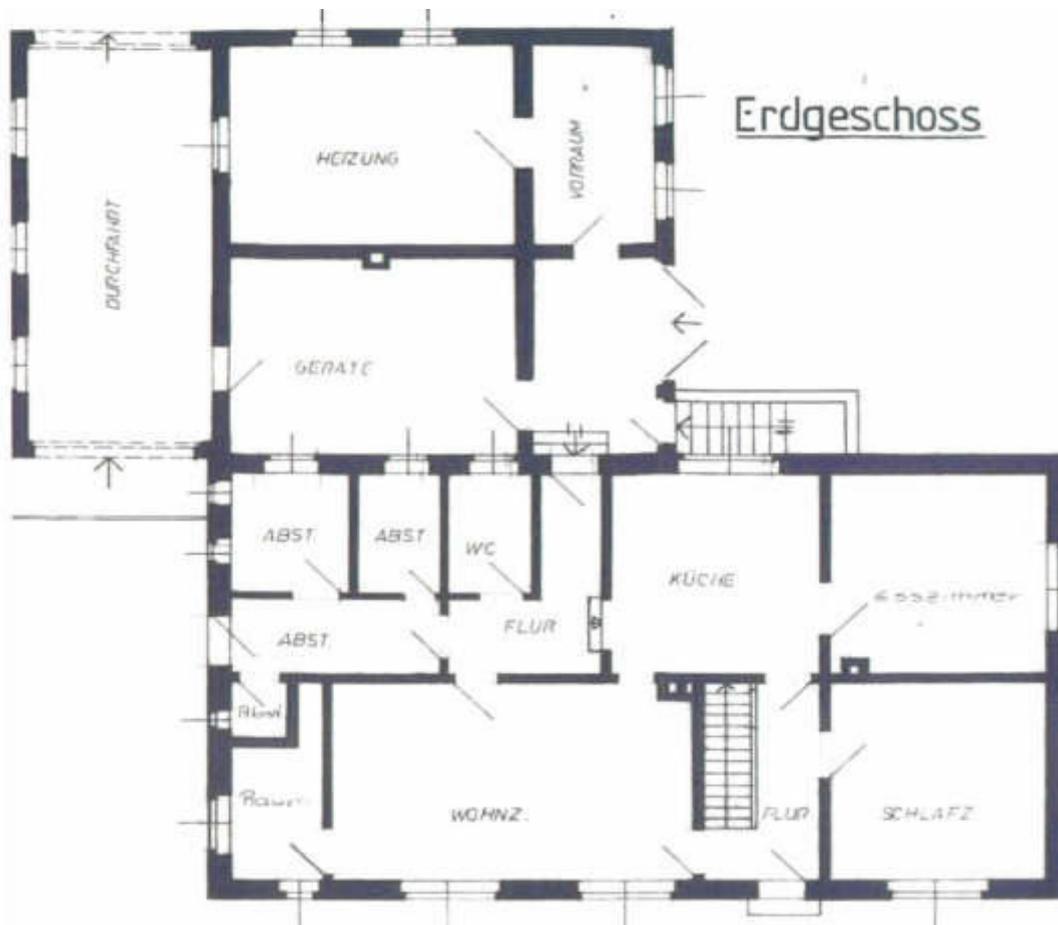


**Bewertungsobjekt**  
**Bilk 92**  
**48493 Wettringen**

## Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

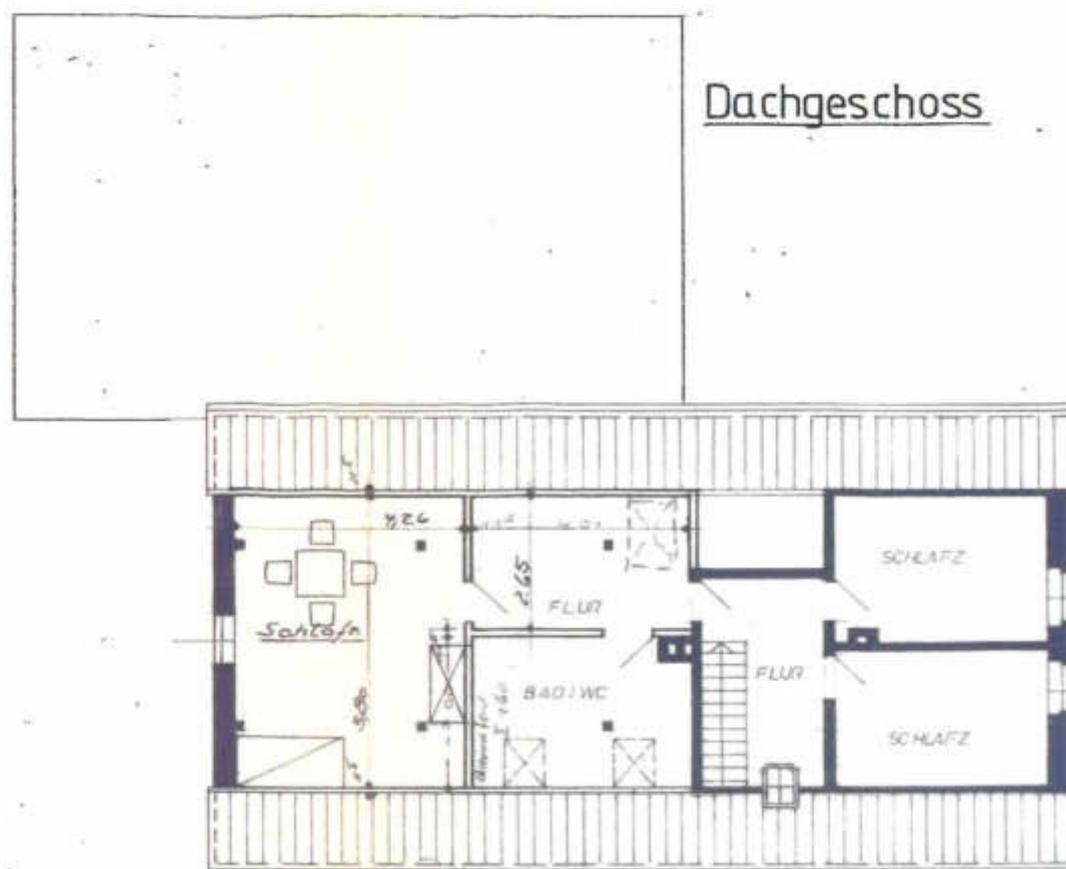
Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



### Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab

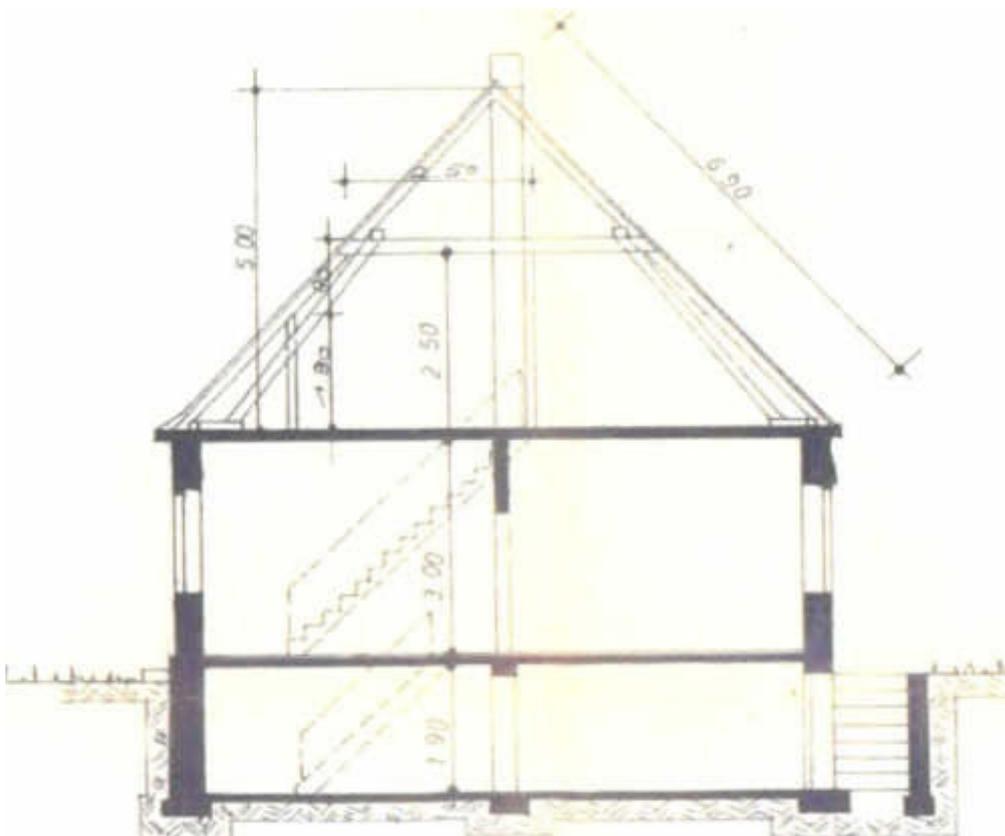
Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



**Anlage 4: Schnitt**

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



## Anlage 5: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

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

<b>Brutto-Grundfläche</b>		<b>Bereich a/ b</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Wohnhaus</b>			
KG	16,000 x 9,000	=	144,00
EG	16,000 x 9,000	=	144,00
DG	16,000 x 9,000	=	<u>144,00</u>
<b>Brutto-Grundfläche (m<sup>2</sup>) ca.</b>			<b>432,00</b>
<b>Stallanbau</b>			
EG	12,490 x 8,490	=	106,04
DG	12,490 x 8,490	=	<u>106,04</u>
<b>Brutto-Grundfläche (m<sup>2</sup>) ca.</b>			<b>212,08</b>

## Anlage 6: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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

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

<b>Wohnhaus</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Erdgeschoss</i>	
Flur	5,55
Wohnraum	26,00
Raum	6,32
Abstellraum	1,17
Abstellraum	5,93
Abstellraum	5,35
Abstellraum	3,88
Flur	7,22
WC-Raum	3,88
Küche	15,52
Essraum	15,52
Schlafrum	<u>15,52</u>
Erdgeschoss (m <sup>2</sup> ) ca.	111,86

*Dachgeschoss*

Flur	5,85
Schlafräum	11,17
Schlafräum	10,99
Flur	10,31
Bad	11,25
Schlafräum	<u>23,97</u>
Dachgeschoss (m <sup>2</sup> ) ca.	73,54
<b>Wohnfläche gesamt m<sup>2</sup> ca.</b>	<b>185,40</b>

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - 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 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Bilk 92.

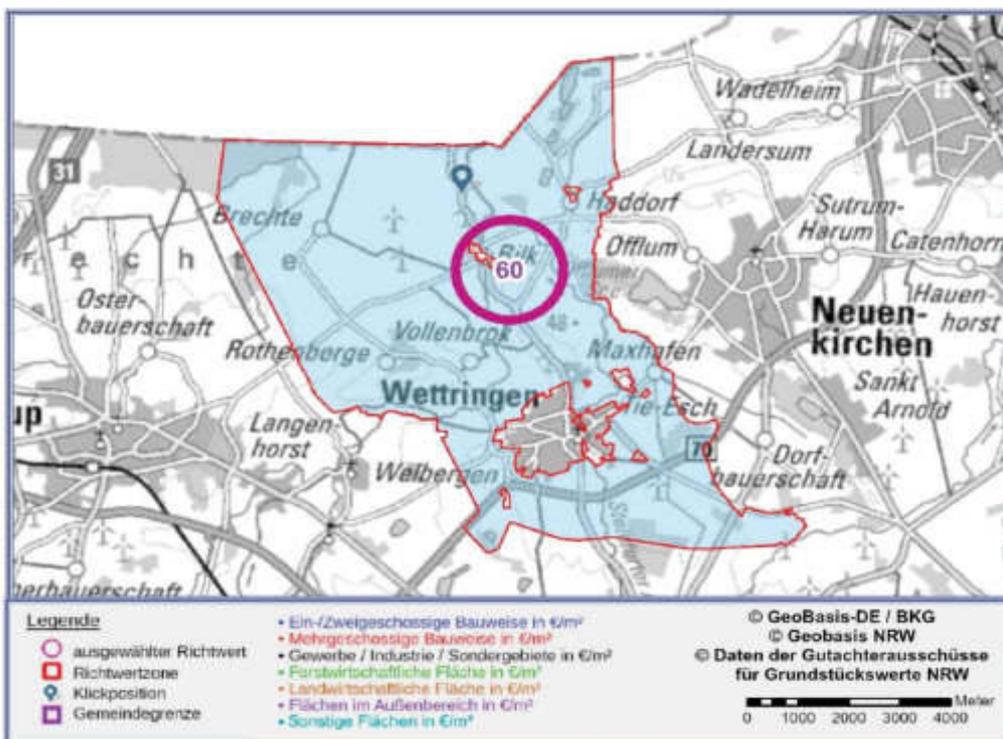


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate.

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Wettringen
Postleitzahl	48493
Gemarkungsname	Wettringen
Ortsteil	Wettringen
Bodenrichtwertnummer	24024
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>60 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	60 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone WT 501

Tabelle 1: Richtwertdetails.

## Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Ackerland

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02551/69-1900

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Bilk 92.

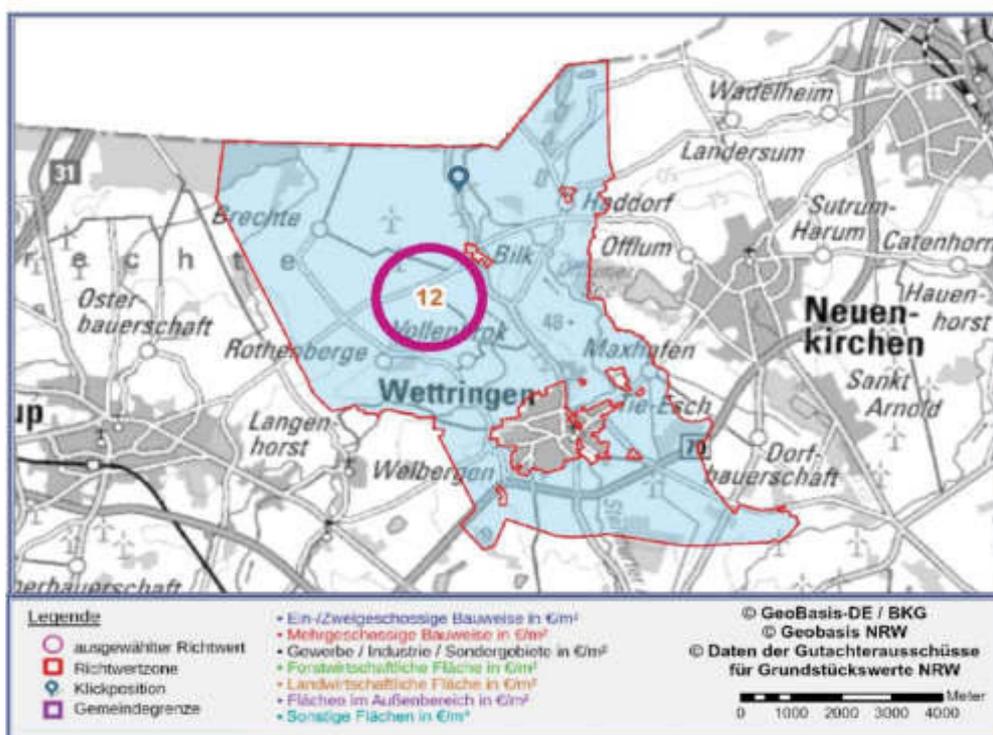


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Wettringen
Postleitzahl	48493
Gemarkungsname	Wettringen
Ortsteil	Wettringen
Bodenrichtwertnummer	25047
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>12 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker
Ackerzahl	30
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	11 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone WT 502

Tabelle 1: Richtwertdetails

## Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - 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 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Bilk 92.

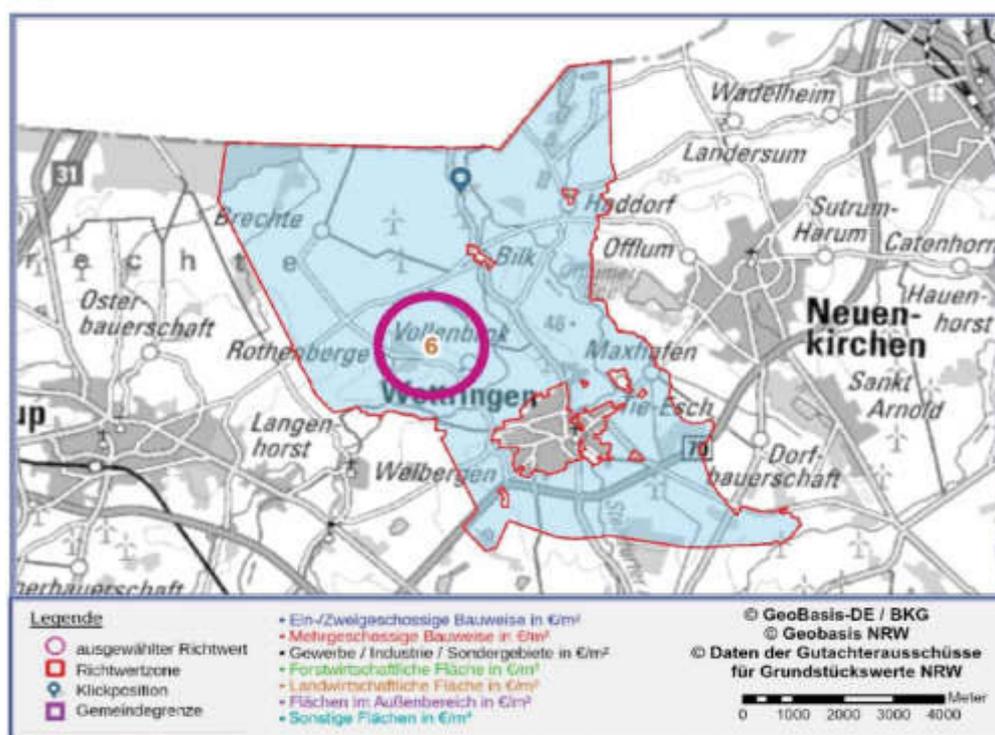


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Wettringen
Postleitzahl	48493
Gemarkungsname	Wettringen
Ortsteil	Wettringen
Bodenrichtwertnummer	25048
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>6 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	30
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	5,5 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone WT 503

Tabelle 1: Richtwertdetails

## Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Forstfläche

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt  
Tel.: 02551/69-1900

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Bilk 92.

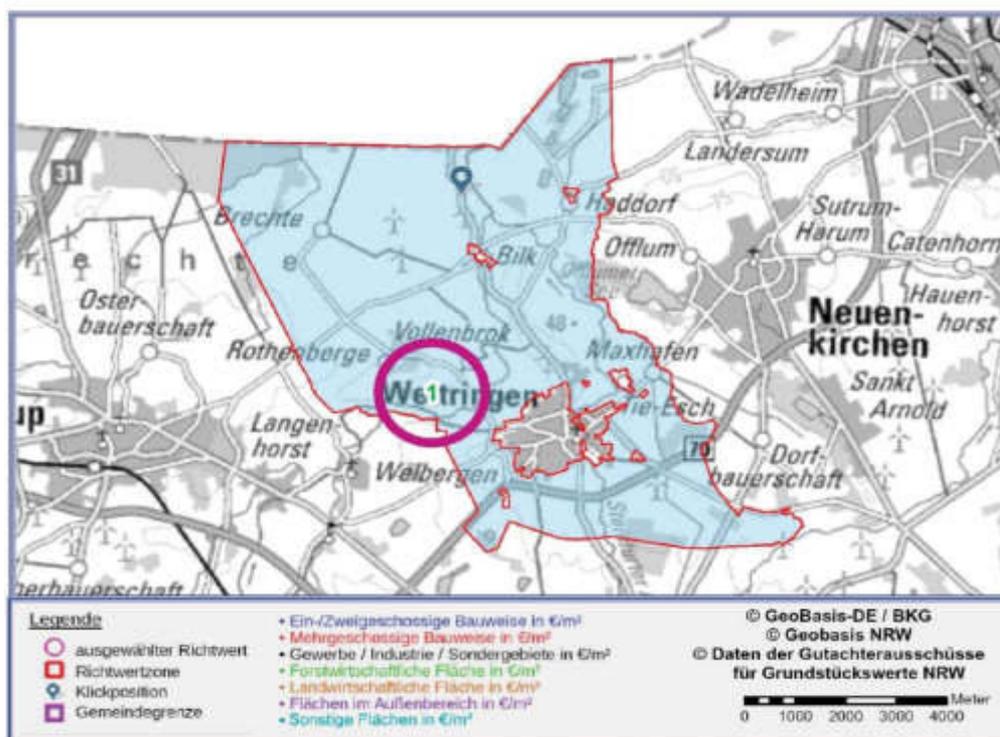


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Wettringen
Postleitzahl	48493
Gemarkungsname	Wettringen
Ortsteil	Wettringen
Bodenrichtwertnummer	25120
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>1 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Fläche	5000-10000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone WT 504

Tabelle 1: Richtwertdetails

## Anlage 11: Fotos

Wohnhaus mit Stallanbau von Nordwesten



Wohnhaus mit Stallanbau von Südosten



## Anlage 11: Fotos

Wohnhaus mit Stallanbau von Südosten



Wohnhaus mit Stallanbau von Nordosten



## Anlage 11: Fotos

Erdgeschoss: Diele



Erdgeschoss: Wohnraum



## Anlage 11: Fotos

Erdgeschoss: Küche



Erdgeschoss: Küchendecke



## Anlage 11: Fotos

Erdgeschoss: Raum



Erdgeschoss: Schlafrum



## Anlage 11: Fotos

Erdgeschoss: Bad



Erdgeschoss: Treppe zum Dachgeschoss



## Anlage 11: Fotos

Dachgeschoss: Raum



Dachgeschoss: Raum



## Anlage 8: Fotos

Dachgeschoss: Schlafraum



Dachgeschoss: Bad



## **Anlage 8: Fotos**

Stallanbau: Raum im Erdgeschoss



Stallanbau: Raum im Erdgeschoss



## Anlage 8: Fotos

Stallanbau: Dachboden



Nasser Gratsparren mit Schimmel, eingesunkene Dachfläche



## Anlage 11: Fotos

Hinterer Grundstücksbereich



Teich

