

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25013-AGS

Grundbuch	<u>Ochtrup Blatt 6687</u> a) Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Ochtrup, Flur 68, Flurstück 1447, Gebäude- und Freifläche, Feldkamp 20, Größe 180 m ² ; b) Lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Ochtrup, Flur 68, Flurstück 1448, Gebäude- und Freifläche, Feldkamp 20, Größe 430 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 23/24
Objektbeschreibung	2 Grundstücke in wirtschaftlicher Einheit: a) Unbebautes Grundstück (180 m ²), in Zusammenhang mit einem davorliegenden Einfamilienhausgrundstück genutzt b) Grundstück (430 m ²), bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus (Baujahr 2003, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ca. 138 m ² Wohnfläche) und Garage (Baujahr 2003, eingeschossig mit Dachgeschoss, massive Bauweise) Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	EURO 425.000,00

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. 25013-AGS

Objekt **Einfamilienhaus mit Garage
Feldkamp 20, 48607 Ochtrup**

Grundbuch von Ochtrup Blatt 6687

Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Ochtrup, Flur 68, Flurstück 1447, Gebäude- und
Freifläche, Feldkamp 20, Größe 180 m²;
Lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Ochtrup, Flur 68, Flurstück 1448, Gebäude- und
Freifläche, Feldkamp 20, Größe 430 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 23/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 09.04.2025
(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 17 Seiten zzgl. 10 Seiten Anlagen. Es wurde in 3-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
3.5 Wirtschaftliche Einheit	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Wohnhaus	8
4.2 Garage	9
4.3 Außenanlagen	9
4.4 Bauzustand	9
4.5 Restnutzungsdauer	9
4.6 Zubehör	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Sachwert	14
8. Marktanalyse	16
9. Verkehrswert	17
10. Einzelwerte	18
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 01.01.2025	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 09.04.2025 in der Zeit von 13.30 - 13.45 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen die Miteigentümerin erschienen.

Der Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt. Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt.

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

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Ochtrup Blatt 6687

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 3: Gemarkung Ochtrup, Flur 68, Flurstück 1447, Gebäude- und Freifläche, Feldkamp 20, Größe 180 m ²
	Lfd. Nr. 4: Gemarkung Ochtrup, Flur 68, Flurstück 1448, Gebäude- und Freifläche, Feldkamp 20, Größe 430 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 3, 4 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 23/24). Eingetragen am 29.11.2024.
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	Stadt Ochtrup, ca. 21.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt ca. 0,5 km Luftlinie vom Outlet-Center und ca. 1 km Luftlinie vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld wird geprägt durch eingeschossige Einfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 7 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 20 km bis Autobahnkreuz A31/A30 ca. 39 km bis Autobahnauffahrt A 1 ca. 44 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände

Immissionen	-
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um rechteckig zugeschnittene Grundstücke, die südöstlich ihrer Zufahrtsstraße liegen.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt liegt an der fertig ausgebauten Straße "Feldkamp" (Spielstraße, 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.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und im Straßenraum vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	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. 1 b "Baugebiet zwischen Postdamm und Ackerstraße": Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig als Höchstmaß; offene Bauweise; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Satteldach/Walmdach; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
Wohnungsbindungen	Nach Angaben des Kreises Steinfurt wurde das Objekt Feldkamp 20 in Ochtrup mit öffentlichen Mitteln gefördert. Die Bindung ist jedoch am 28.02.2010 ausgelaufen.



Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

3.5 Wirtschaftliche Einheit

Das hinter dem Flurstück 1448 liegende Flurstück 1447 hat keine eigene Straßenanbindung und ist zudem zu klein, um es eigenständig als Baugrundstück zu nutzen. Insofern bilden sie zusammen eine wirtschaftliche Einheit und werden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet.

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

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

4.1 Wohnhaus

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; unterkellert
Nutzung am Stichtag	Das Bewertungsobjekt wird von den Eigentümern selbst bewohnt.
Baujahr	2003
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschosdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,685 m; EG: ca. 2,90 m; DG: ca. 2,75 m

Dach

Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Beschichtete Tondachziegel
Fenster	Kunststoffsprossenfenster mit Wärmeschutzverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Holztürelement mit Wärmeschutzverglasung
Energieausweis	Nicht vorliegend
Ausstattungsstandard insg.	Mittel, als Annahme!

4.2 Garage

An Wohnhaus angebaute Einzelgarage mit Abstellfläche; Baujahr 2003; massive Bauweise; eingeschossig mit Dachgeschoss; Ziegelfassaden; Satteldach mit Eindeckung aus beschichteten Tondachziegeln; Kellertreppe zum Wohnhaus; Blechtor; Blechtür

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Gartenmauer mit Gartentor; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand

Bei den baulichen Anlagen liegt nach äußerem Eindruck ein altersgemäßer mittlerer Bauzustand vor.

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 Kons-



truktion und des Bauzustands ermittelt mit 58 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 22 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 01.01.2025 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **180 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			180 €/m²
Stichtag	01.01.2025	09.04.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschoss	I - II	I	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m ²)		180 430 <hr/> 610	
Tiefe (m)	30	ca. 33	
Lagequalität	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			180 €/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:

$$610 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 180 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 109.800 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 110.000 €

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		294,03 m ²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		132,60
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		850,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.589,70 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		467.418 €
· Sonderbauteile		0 €
Gebäudeherstellungskosten		467.418 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		22 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		58 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,28
· Betrag		-128.540 €
Zeitwert		
· Gebäude		338.878 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		338.878 €

Zeitwert Garage

25.000 €

Gebäudewerte insgesamt

363.878 €

Gebäudewerte insgesamt **363.878 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

363.878 € x 7% = 25.471 €

Wert der Gebäude und Außenanlagen **389.349 €**

Bodenwert **110.000 €**

Vorläufiger Sachwert **499.349 €**

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 0,87

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **434.434 €**

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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

-10.000 €

424.434 €

Sachwert rd. **424.000 €**

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			2.100 €/m²
Stichtag	01.01.2025	09.04.2025	
Gebäudeart	Einfami- lienhaus	Einfami- lienhaus	0,0 %
Baujahr	1971	2003	45,0 %
Wohnfläche (m ²)	150	138	0,0 %
Grundstücksgröße (m ²)	660	610	0,0 %
Boden-/Lagewert (€/m ²)	170	180	2,9 %
Angepasster Immobilienrichtwert je m² Wohnfläche			3.133 €/m²
Angepasster Immobilienrichtwert			432.396 €

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

424.000 €
3.069 €/m²

Fazit:

Der objektspezifisch angepasste Immobilienrichtwert beträgt 3.133 €/m². Er liegt u.a. aufgrund des Sicherheitsabschlags leicht über dem ermittelten Sachwert in Höhe von 3.069 €/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 einer Garage bebaut ist.

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

Ein Vergleichsverfahren 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. 424.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Feldkamp 20, 48607 Ochtrup" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 ermittelt mit rd.

425.000,00 EURO

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



Ochtrup, 02.05.2025

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.

10. Einzelwerte

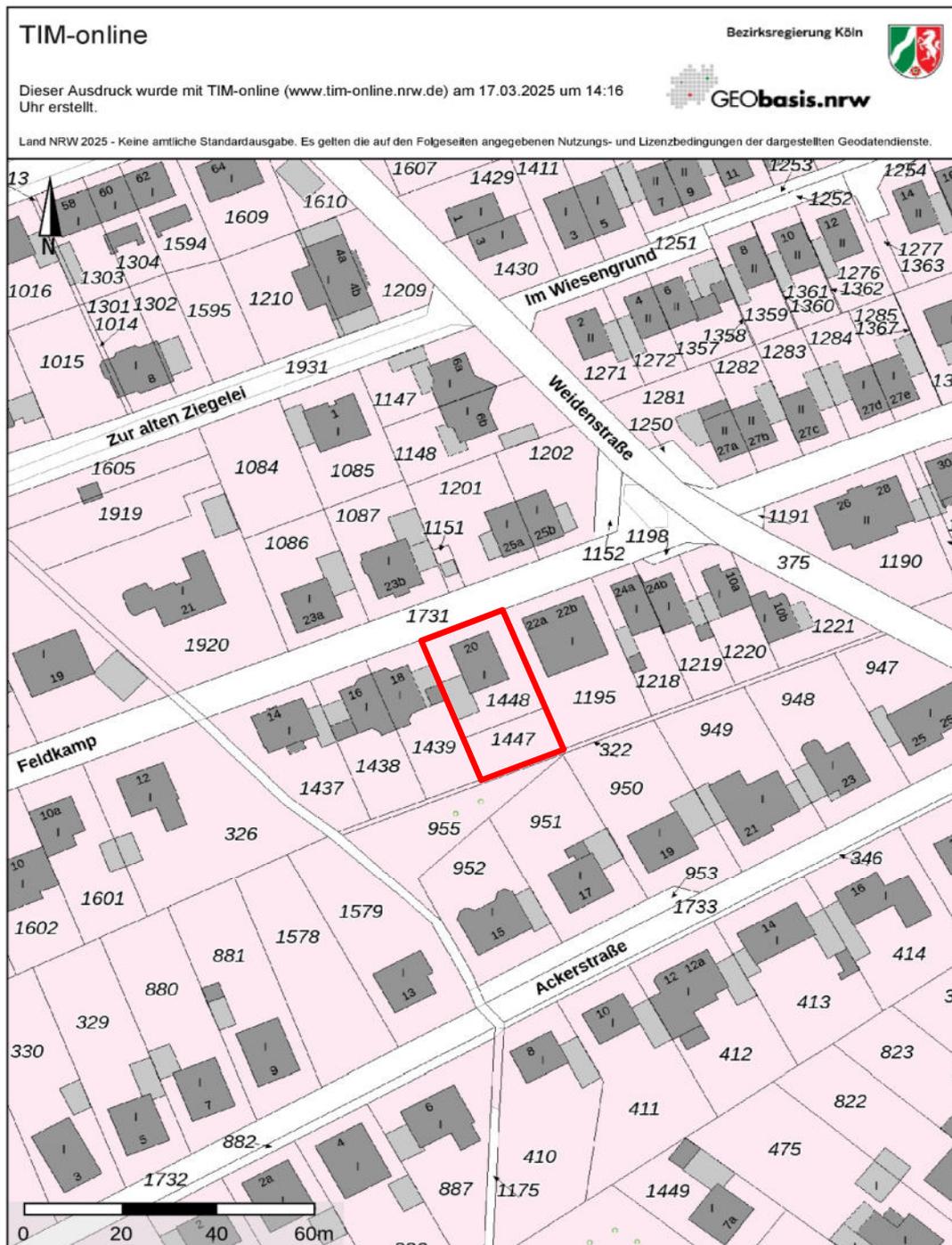
Die in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Grundstücke Gemarkung Ochtrup, Flur 68, Flurstücke 1447 und 1448 wurden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet. Zur Berücksichtigung der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen wird im Folgenden der Gesamtverkehrswert in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Ermittlung der Einzelwerte erfolgt überschläglich nach den Anteilen am Sachwert bzw. am Bodenwert.

Einzelwert Flurstück 1447 rd.	32.000 €
Einzelwert Flurstück 1448 rd.	393.000 €
<hr/>	
Gesamt	425.000 €

Anlage 1: Lageplan

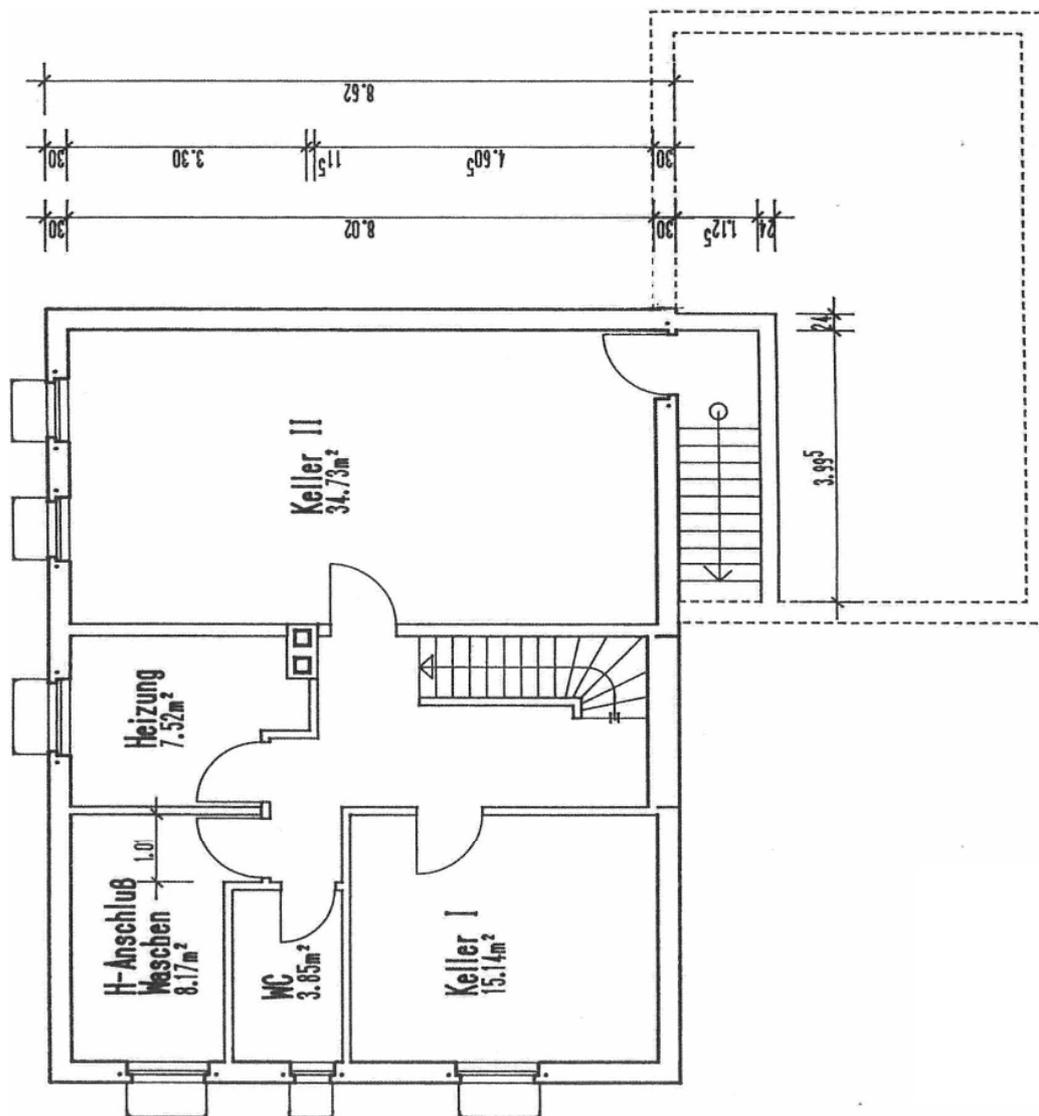
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Feldkamp 20
48607 Ochtrup**

Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Feldkamp 20
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	8,620 x 11,370	=	98,01
EG	8,620 x 11,370	=	98,01
DG	8,620 x 11,370	=	<u>98,01</u>
Brutto-Grundfläche (m²) ca.			294,03

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	9,26
Küche	13,57
WC-Raum	2,48
Hauswirtschaftsraum	10,50
Essen	19,09
Wohnen	<u>18,03</u>
Erdgeschoss (m ²) ca.	72,93
<i>Dachgeschoss</i>	
Flur	5,66
Bad	8,40
Abstellraum	2,72
Eltern	14,94
Kind 1	11,56
Kind 2	11,41
Kind 3	<u>10,53</u>
Wohnfläche Dachgeschoss (m ²) ca.	65,22
Wohnfläche gesamt m² ca.	138,15

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025

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 Ochtrup.

Die gewählte Adresse ist: Feldkamp 20.

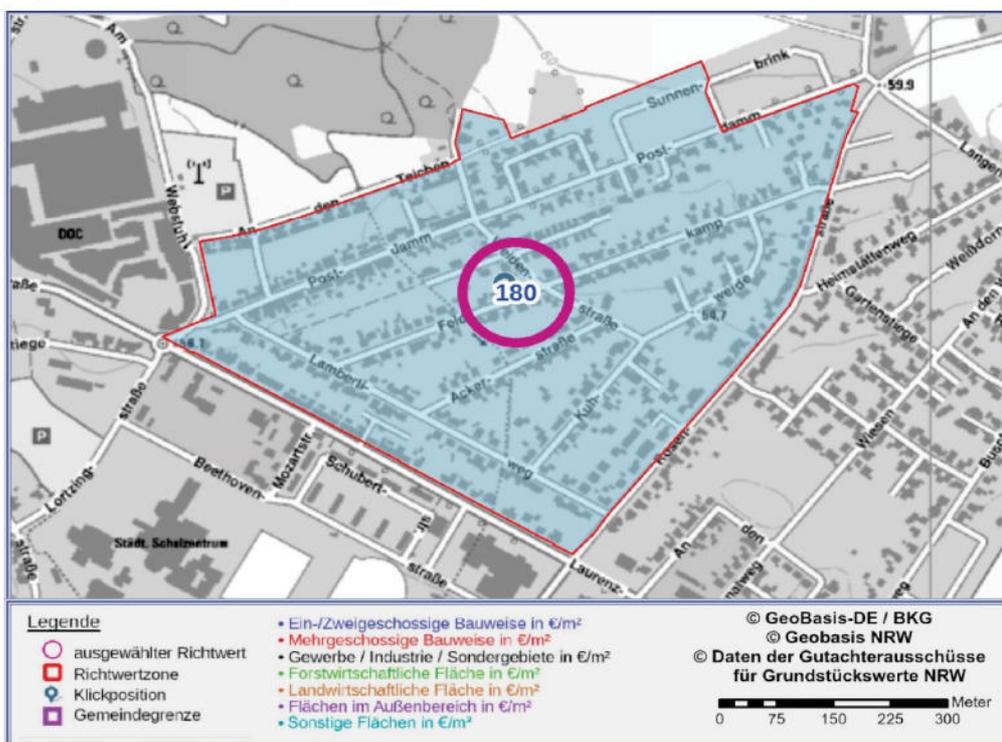


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ochtrup
Postleitzahl	48607
Gemarkungsname	Ochtrup
Ortsteil	Ochtrup
Bodenrichtwertnummer	17010
Bodenrichtwert	180 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	170 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone OC 10

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten

