

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des §194 BauGB

Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes	
Einfamilienhaus mit Fertiggarage, Garage sowie Schuppen auf einem Eigentumsgrundstück	
Straße, Hausnummer	
Kolpingstraße 18	
PLZ, Ort	
48624 Schöppingen	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
siehe Punkt 1.2 des Gutachtens	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungsstichtag
77 K 8/25	21.01.2026

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt
AKNW 36698

Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Kreuzkamp 82
48683 Ahaus

Telefon (0 25 61) 4 11 67
Mobil 0170-9467981

reinhard.horst@gmx.de

Sparkasse Westmünsterland
BLZ 401 545 30
Konto 40 652 067

Steuer-Nr. 301/5062/0323

Gutachten-Nr. 77 K 8/25

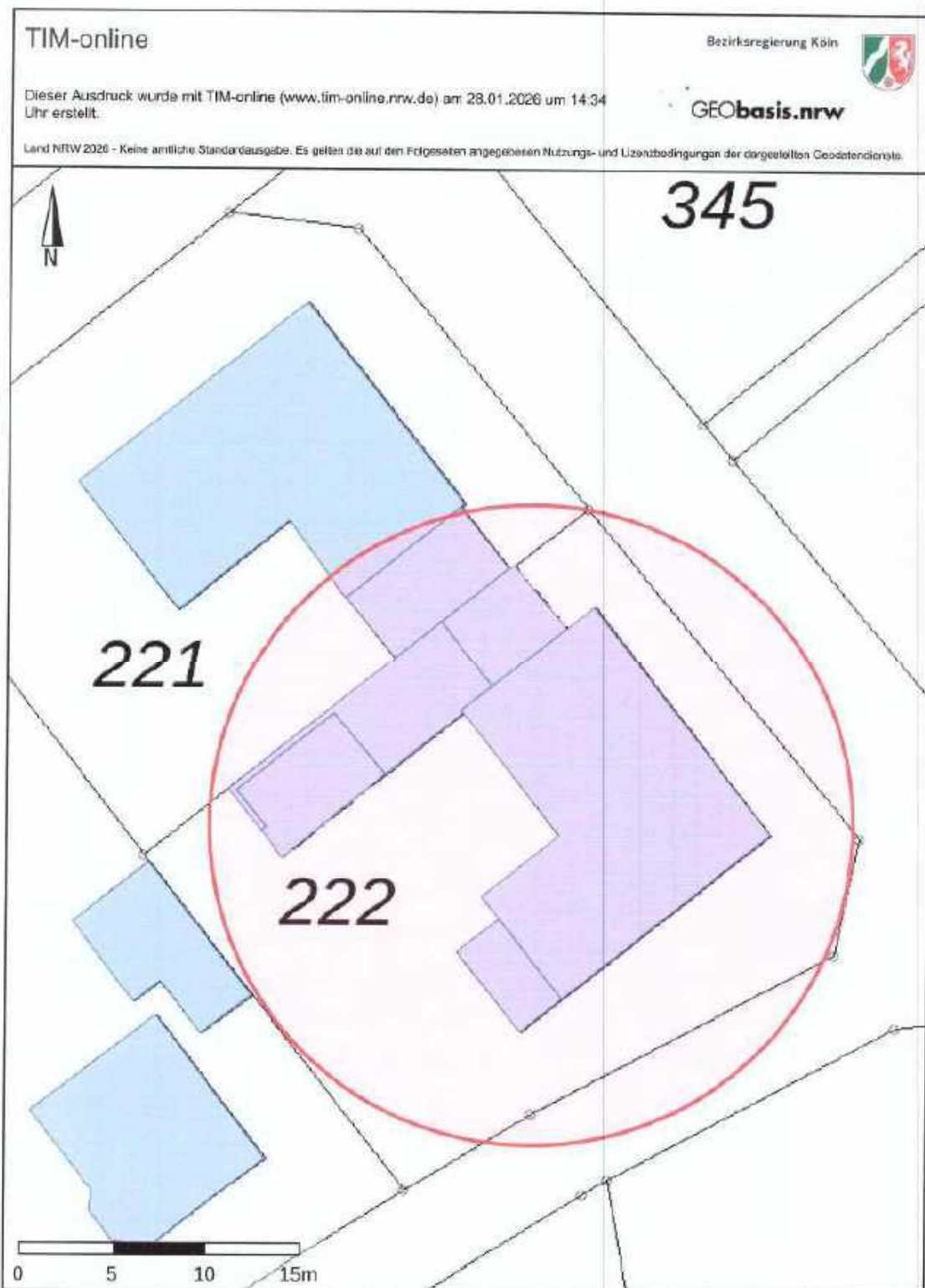
Onlineversion



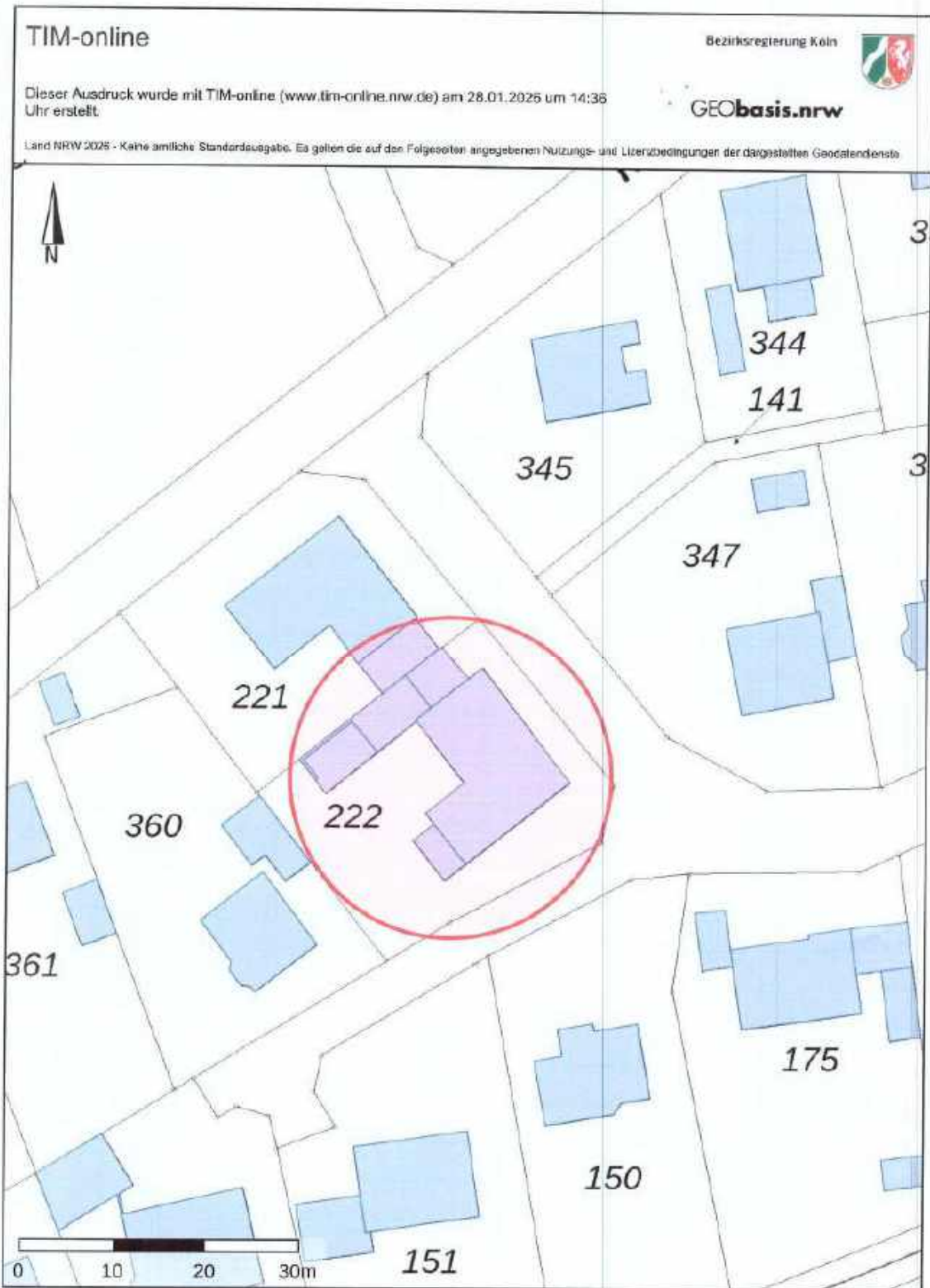
Objektfoto

ANLAGEN:

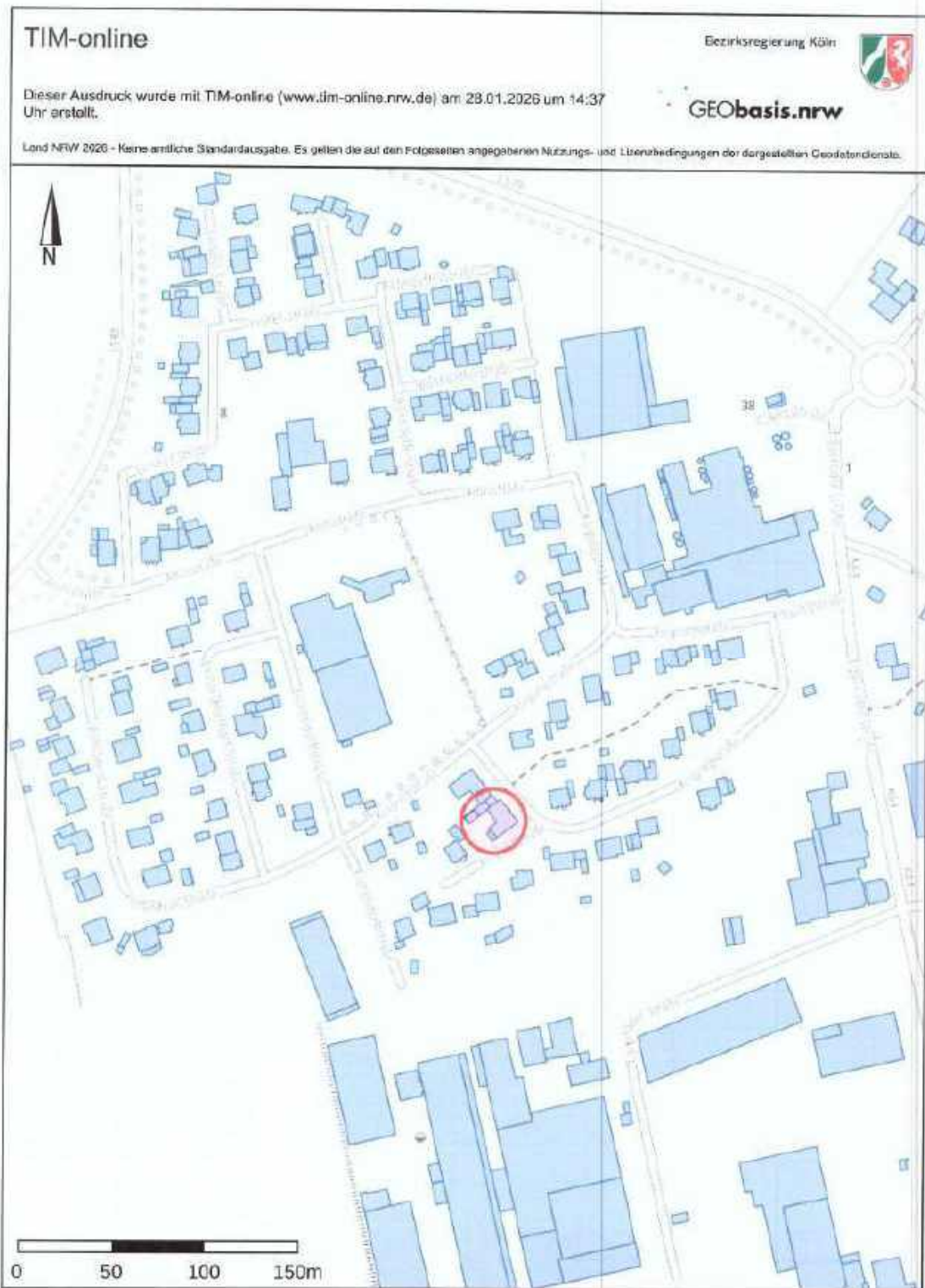
Seiten	02 - 06	Lagepläne
Seiten	07 - 14	Bauzeichnungen
Seiten	15 - 30	Fotos
Seiten	31 - 33	Wohnflächenberechnung



Mikrolage



Mikrolage



Makrolage

Lageplan

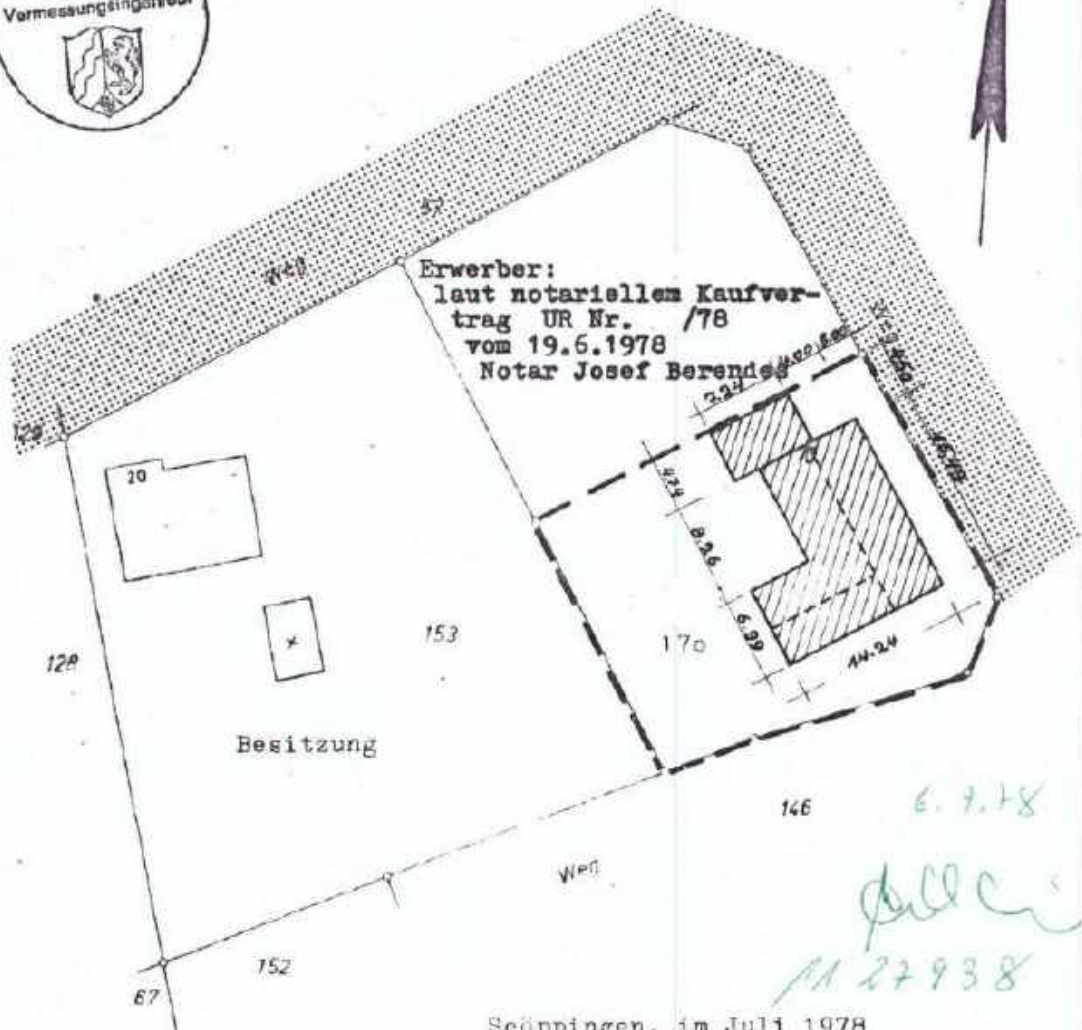
Maßstab 1:500

Gesch. Buch Nr. T 57178

Gemeindebezirk: Schöppingen
 Gemarkung: Schöppingen-St.
 Flur: 7 Blatt: Flurstück: 170
 Grundbuch Band: Blatt:
 Eigentümer:
 Ausfertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener
 amtlicher Aufnahmen
 Ahaus den 19. 6. 1978
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Bauvorhaben: Wohnhaus mit Garage .. Baugebiet:
 Bauherr: 4431 Schöppingen
 Eigentümer d. Baugrundstücks:

Berechnung der Baufläche:	
Gesamtfl. d. Baugrundst.	beanspr. Baufl.
Vorgartenabzug	zulässige Baufl.
anrechnungsf. Fläche	



Schöppingen, im Juli 1978

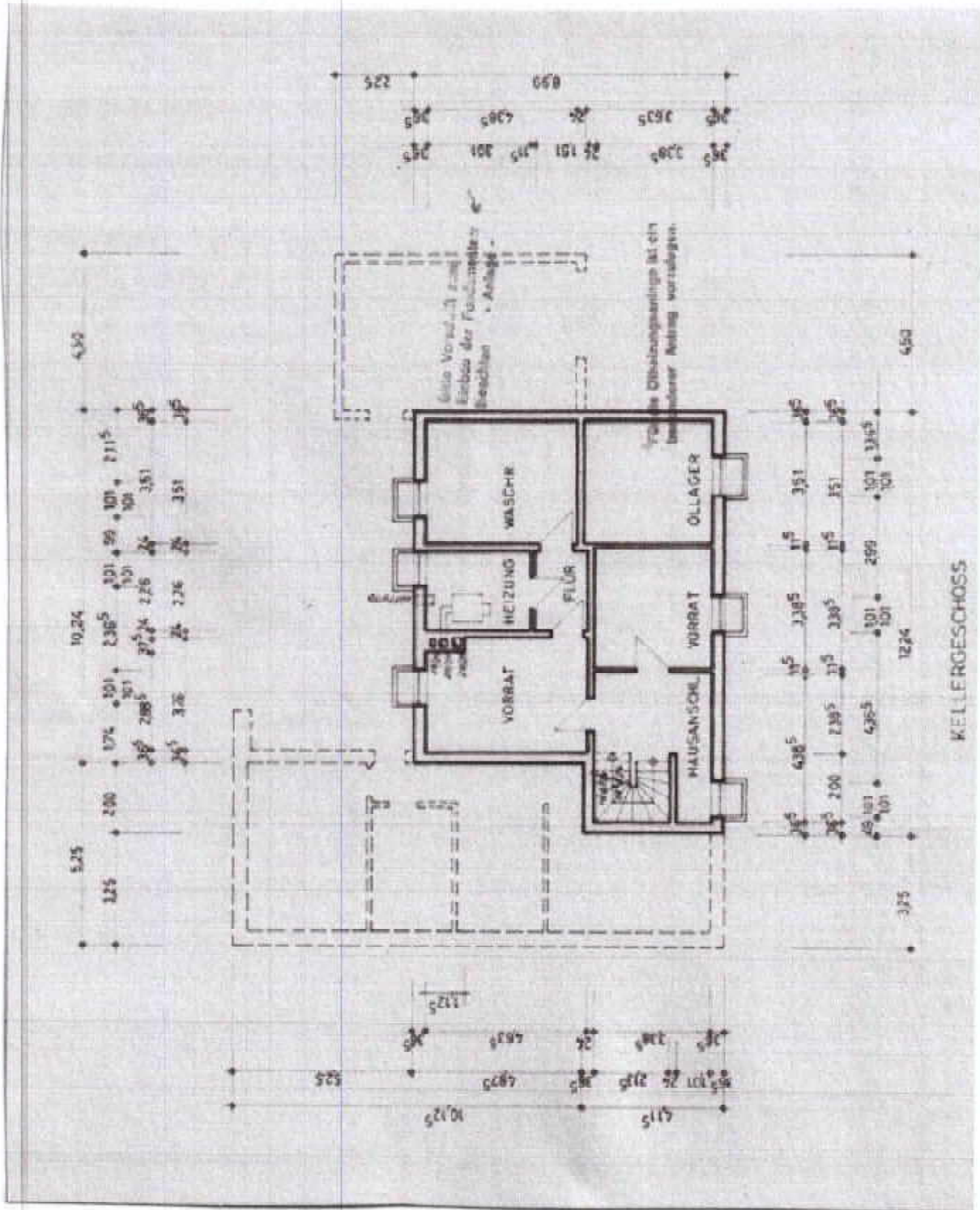
Bauherr:

Architekt:

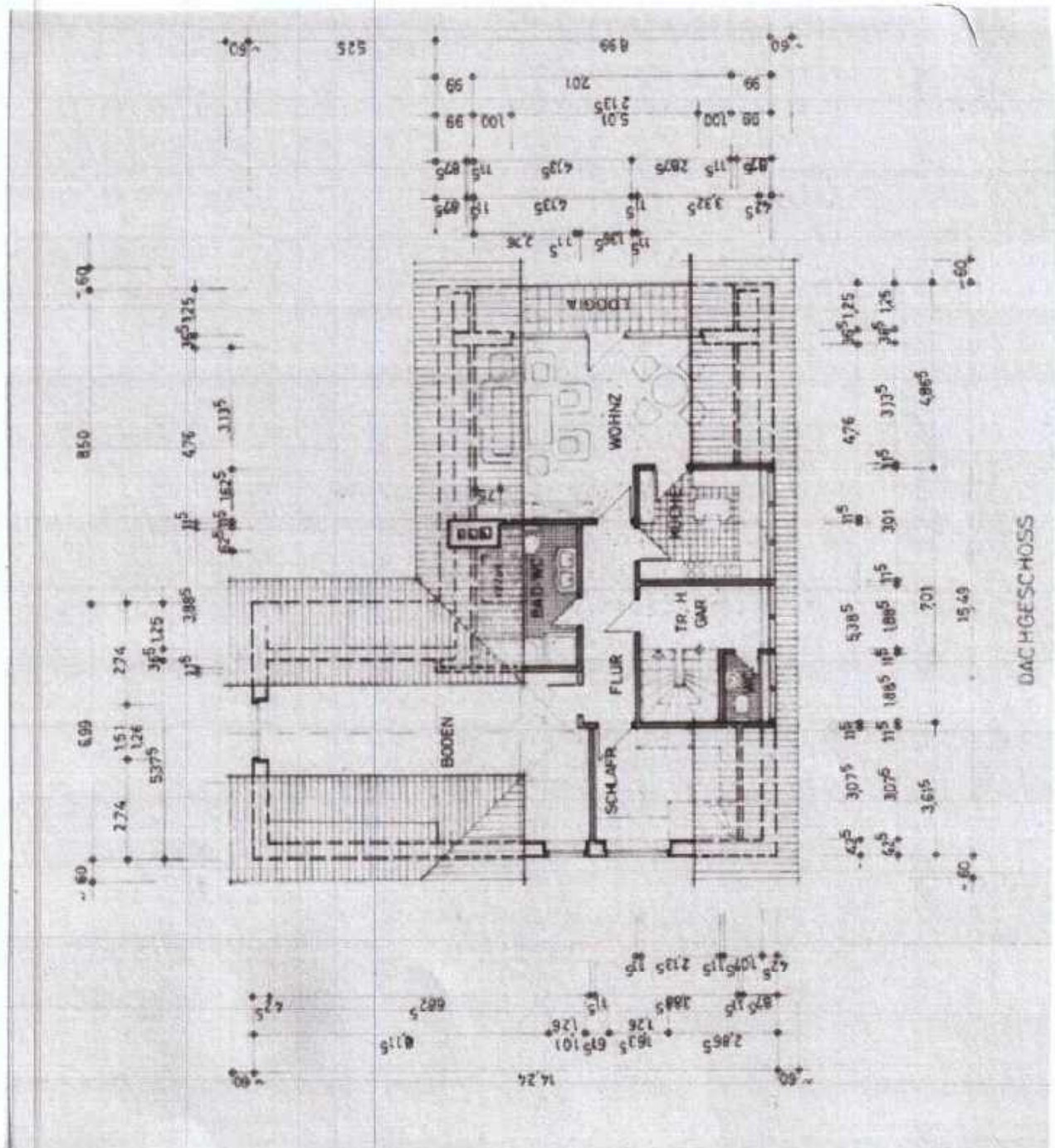
E. 7.78
Alle
M 27938

Vordr. Nr. B

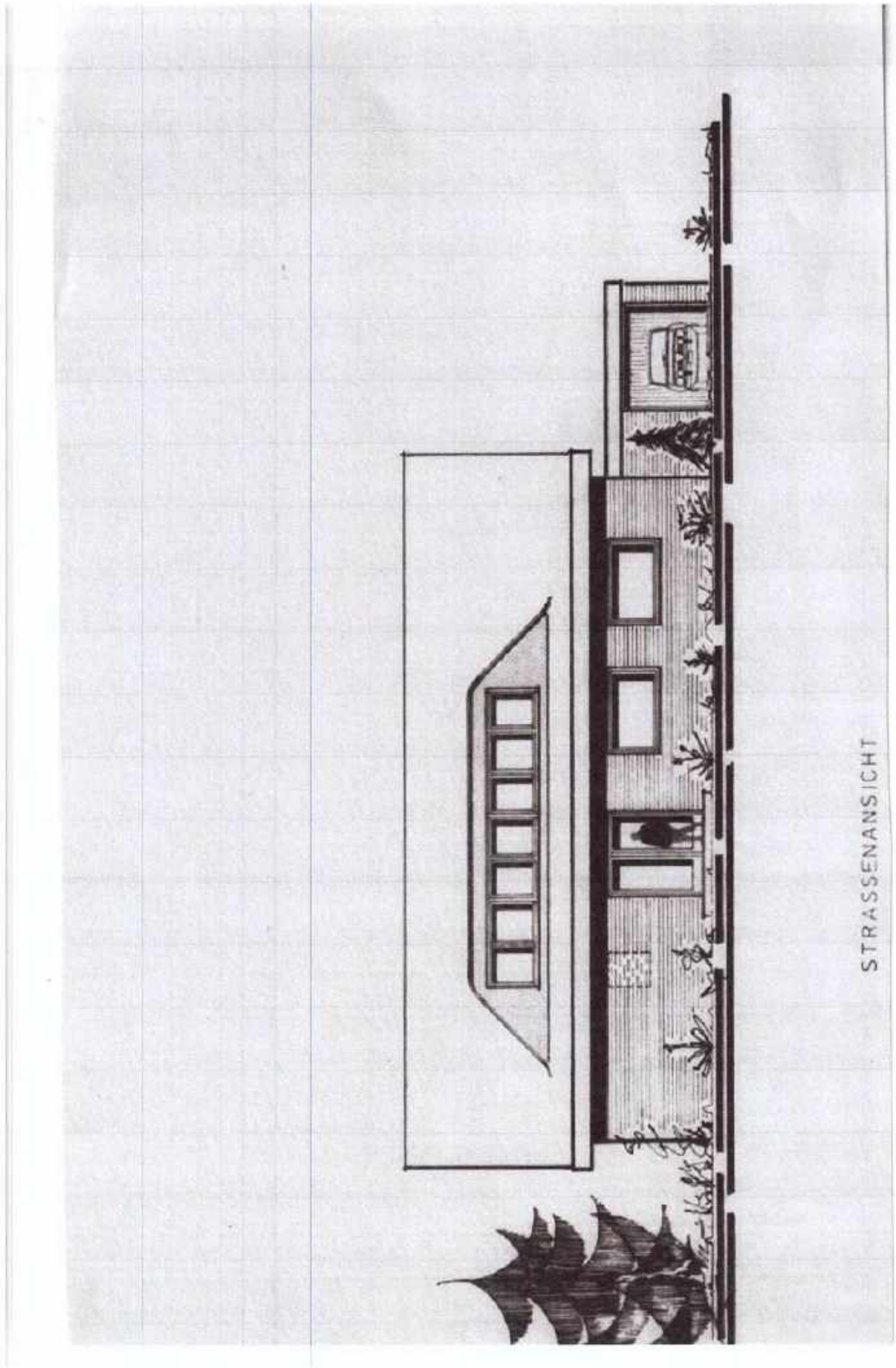
Lageplan (Auszug aus der Bauakte)



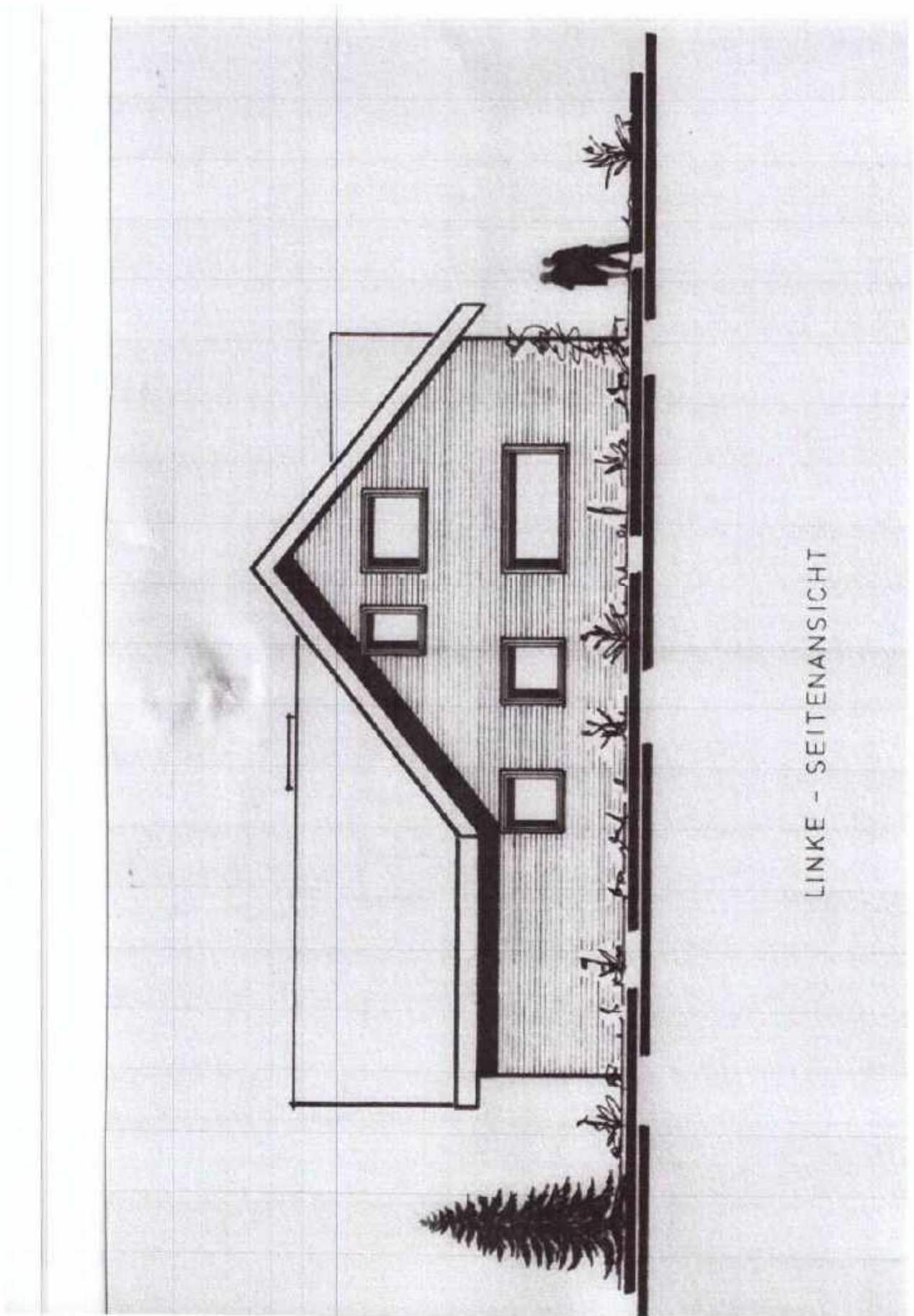
Kellergeschoß (Auszug aus der Bauakte)



Dachgeschoss (Auszug aus der Bauakte)

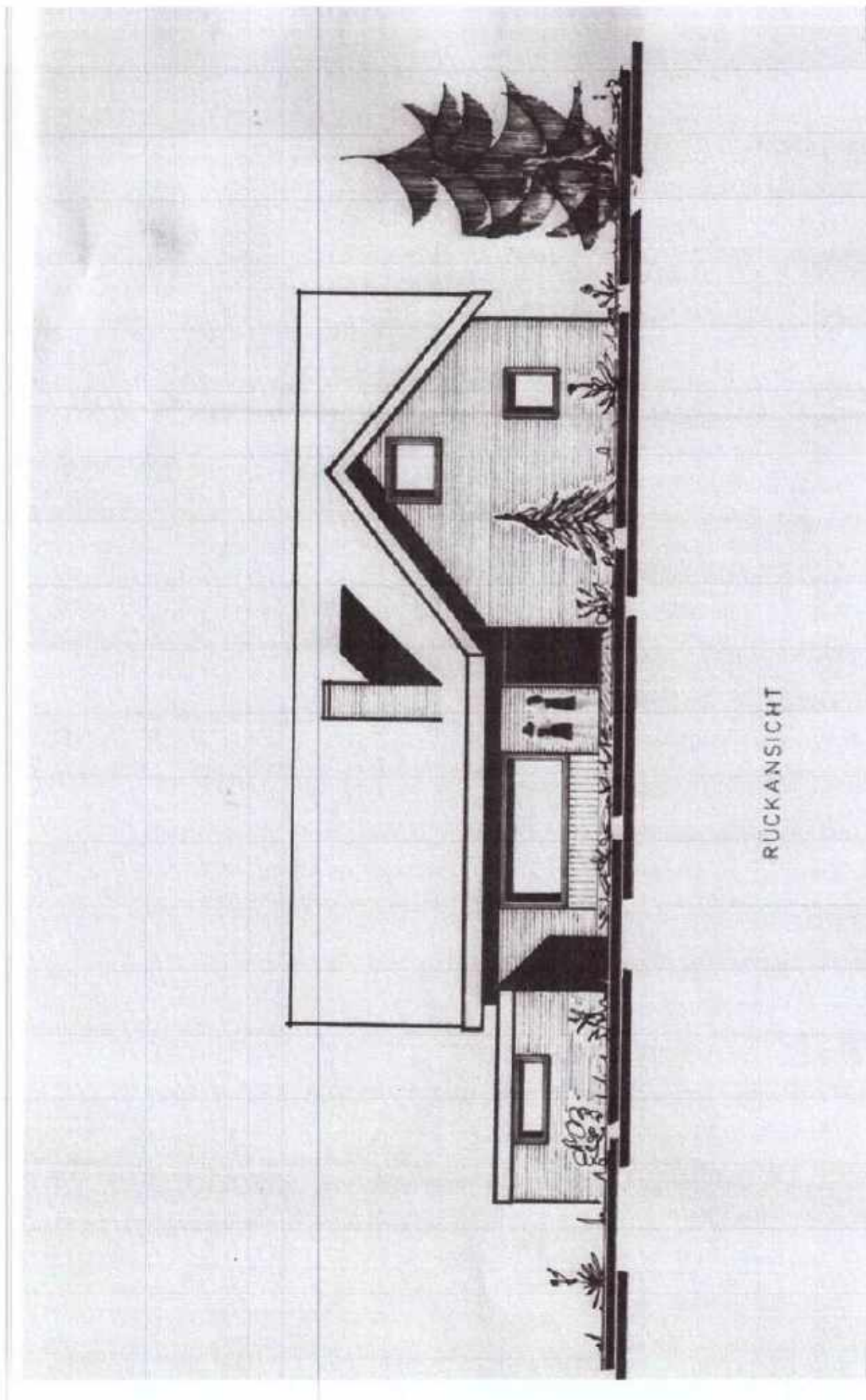


Strassenansicht (Auszug aus der Bauakte)

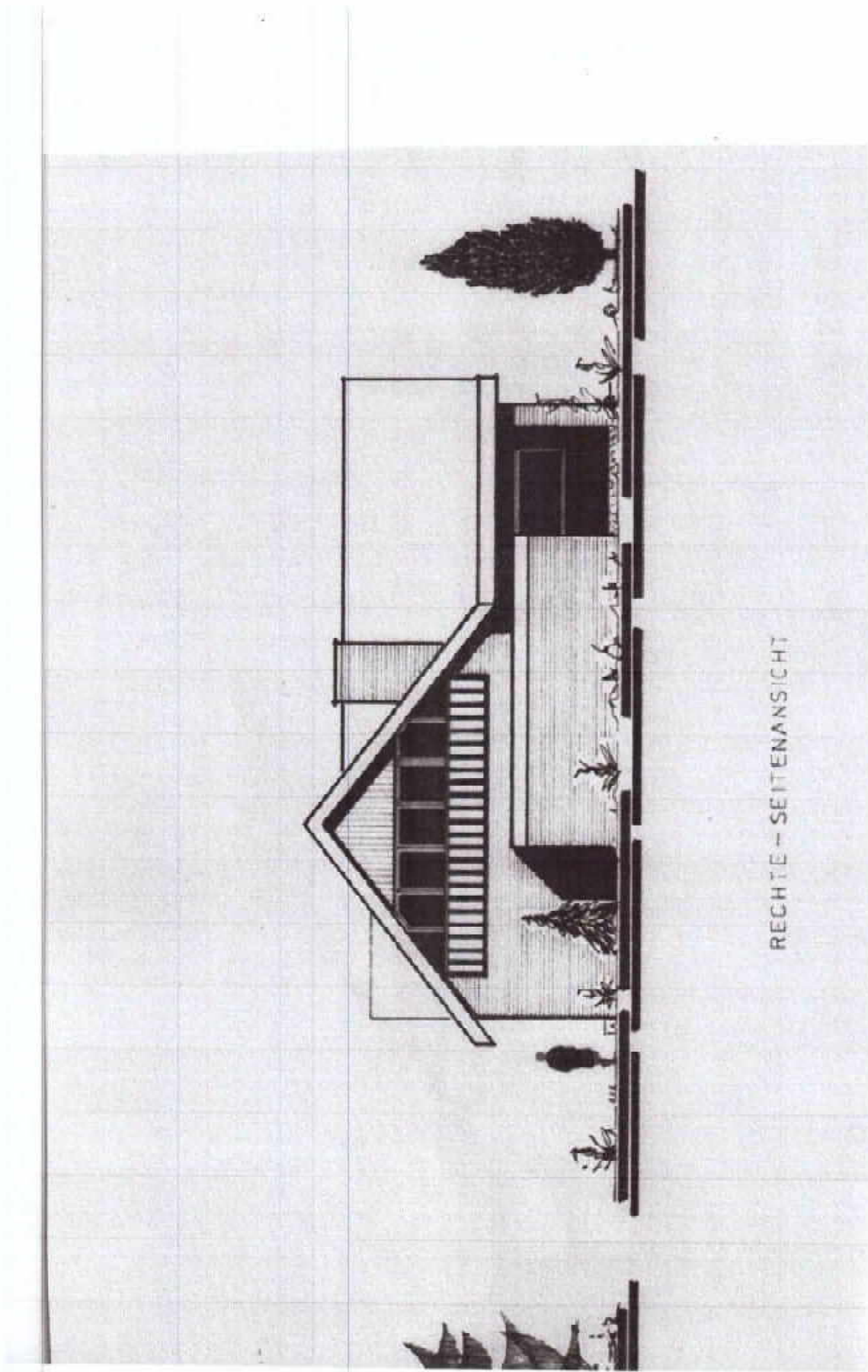


LINKE - SEITENANSICHT

Seitenansicht links (Auszug aus der Bauakte)



Rückansicht (Auszug aus der Bauakte)



Seitenansicht rechts (Auszug aus der Bauakte)



Strassenansicht



Rückansicht



Rückansicht



Seitenansicht



Seitenansicht mit Fertiggarage



Vorderansicht



Seitenansicht mit Dachterrasse



Straßenansicht rechts



Straßenansicht links



Hauseingangstür



Gäste-WC Erdgeschoss



Wohnzimmer



Küche



Kinderzimmer



Badezimmer Erdgeschoss



Kaminzimmer mit Kamin



Terrasse



Holzschuppen



Treppenhaus



Gäste - WC im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



Wohnzimmer im Dachgeschoss



Dachterrasse im Dachgeschoss



Dachterrasse



Bad im Dachgeschoss



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Elektroanlage



Heizungsanlage



Waschkeller



Kellerraum



Fenster



Fertigarage

Wohnflächenberechnung nach DIN 283 zum Neubau
eines Wohnhauses mit Garage für Herrn
, 4431 Schöppingen

Baustelle: Schöppingen, Esch

Erdgeschoß:

Wohnzimmer	5,95 x 4,32 = 25,73	x 0,97 = 24,96 qm ✓
Esszimmer	3,57 ⁵ x 3,45 = 12,33	
	2,82 ⁵ x 0,24 = 0,68	
	13,01	x 0,97 = 12,62 qm ✓
Küche	3,38 ⁵ x 3,57 ⁵ = 12,10	
	- 1,12 ⁵ x 0,37 = 0,42	
	11,68	x 0,97 = 11,33 qm ✓
Dielen	3,44 ⁵ x 3,75 = 12,92	
	1,13 ⁵ x 0,24 = 0,27	
	- 0,50 x 0,50 = -0,25	
	12,94	x 0,97 = 12,55 qm ✓
Windfang und Garderobe	2,38 ⁵ x 3,13 ⁵ = 7,48	x 0,97 = 7,26 qm ✓
WC	1,88 ⁵ x 1,07 ⁵ = 2,03	x 0,97 = 1,97 qm ✓
Kinder	2,95 x 4,57 ⁵ = 13,50	
	0,75 x 1,01 = 0,76	
	14,26	x 0,97 = 13,83 qm ✓
Kind	3,70 x 2,53 ⁵ = 9,75	x 0,97 = 9,46 qm ✓
Bad und WC	3,70 x 2,38 ⁵ = 8,82	x 0,97 = 8,56 qm ✓
	Übertrag:	102,54 qm ✓

Wohnflächenberechnung (Auszug aus der Bauakte)

- 2 -

					Übertrag: 102,54 qm ✓
Eltern		4,89 x 3,45 =	16,87 x 0,97 =	16,36 qm ✓	
Flur		6,26 x 1,07 ⁵ =	6,73 x 0,97 =	6,53 qm ✓	
Freisitz	1/4	4,76 x 1,25 =	1,49		
	1/4	2,63 ⁵ x 1,25 =	<u>0,82</u>		
			2,31	2,31 qm ✓	
Eingang	1/4	2,01 x 0,61 ⁵ =		<u>0,31 qm</u> ✓	
			Summe Erdgeschoß	<u>128,05 qm</u> ✓	

Dachgeschoß:

Wohnzimmer		4,76 x 2,88 ⁵ =	13,73		
	1/2	4,76 x 1,25 =	2,98		
		3,13 ⁵ x 1,62 ⁵ =	5,09		
	1/2	3,13 ⁵ x 1,25 =	<u>1,96</u>		
			23,76 x 0,97 =	23,05 qm ✓	
Loggia	1/4	4,51 x 1,25 =	1,41		
	1/2	(1,25 x 2,00) 1/4 =	<u>0,31</u>		
			1,72	1,72 qm ✓	
Küche		3,01 x 3,32 ⁵ =	10,01 x 0,97 =	9,71 qm ✓	
Garderobe		1,88 ⁵ x 3,32 ⁵ =	6,27 x 0,97 =	6,08 qm ✓	
WC		1,88 ⁵ x 1,07 ⁵ =	2,03 x 0,97 =	1,97 qm ✓	
Schlafen		3,07 ⁵ x 2,63 ⁵ =	8,10		
	1/2	3,07 ⁵ x 1,25 =	<u>1,92</u>		
			11,94 x 0,97 =	11,58 qm	
		10,02	<u>3,72 qm</u> ✓		
			Übertrag: 54,11 qm	52,25 ✓	

Wohnflächenberechnung (Auszug aus der Bauakte)

- 3 -

Übertrag: ^{52,25} 54,41 qm

Bad und WC	3,88 ⁵ x 1,51 = 5,87	
	1/2 3,88 ⁵ x 1,25 = 2,43	
	- 0,75 x 0,50 = -0,38	
	7,92 x 0,97 = 7,68 qm	
Flur	5,38 ⁵ x 1,38 ⁵ = 6,45	6,45 x 0,97 = 6,26 qm
		<u>2,21</u>
	Summe Dachgeschoß	<u>68,05 qm</u>
		=====

Wohnflächen insgesamt:

Erdgeschoß	128,05 qm
Dachgeschoß	68,05 qm
	<u>196,10 qm</u>
	=====

Aktenvermerk:

Beider Antragstellung auf Anerkennung seiner Wohnung als steuerbegünstigt gab , entgegen den vorliegenden Bauzeichnungen als Bodenraum ausgewiesenen Teil des Dachgeschosses als Wohnfläche mit zu benutzen. Es sei hier ein Zimmer entstanden von ca. 30 qm. Da hier keine Wohnflächenberechnung für diesen Teil vorliegt, wurde die Berechnung vom Bauamt im Hause vorgenommen (Herr . Es ergibt sich somit folgende zusätzliche Wohnfläche:

<u>Wohnraum:</u>	4,635 x 1,675 = 8,69 qm	
	- 0,375 x 1,625 = 0,61 qm	
	<u>8,08 qm</u>	x 0,97 = 7,84 qm
	2,25 x 4,635 = 10,43 qm	
	- 1/2 (0,30 + 1,70) x 2,25 = 2,25 qm	
	<u>8,18 qm</u>	x 0,97 = 7,93 qm
	4,50 x 4,60 = 20,70 qm	
	- 1/2 (0,70 + 1,10) x 4,50 = 4,05 qm	
	<u>16,65 qm</u>	x 0,97 = 16,15 qm
		<u>31,92 qm</u>
		=====

Erdgeschoß (Hauptwohnung)	128,05 qm	✓
Dachgeschoß (Einliegerwohnung)	67,18 qm	
	+31,92 qm = 99,97 qm	✓
	<u>228,02 qm</u>	✓
	=====	

Schöppingen, den 23.03.1982