

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 26020-AGS

Grundbuch	<u>Ochtrup Blatt 4053</u> Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Ochtrup, Flur 36, Flurstück 484, Gebäude- und Freifläche, Sandkuhle 6, Größe 363 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 24/25
Objekt- beschreibung	Grundstück (363 m ²), bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Ursprungsbaujahr unbekannt, entsprechend der Bauweise ist das Gebäude um 100 Jahre alt, ca. 2/2014 wurde eine Modernisierung mit Kernsanierung und Anbau begonnen, die Baumaßnahmen wurden 2023 unterbrochen und seitdem nicht weitergeführt, derzeit befindet sich das Gebäude in einem Rohbauzustand, massive Bauweise, 1-geschossig mit Dachgeschoss, nicht unterkellert, ca. 107 m ² Wohnfläche)
Verkehrswert	EURO 80.000,00

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. 26005-AGS

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Doppelhaushälfte im Rohbauzustand
Sandkuhle 6, 48607 Ochtrup**

Von der
Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Grundbuch von Ochtrup Blatt 4053

Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Ochtrup, Flur 36, Flurstück 484, Gebäude- und
Freifläche, Sandkuhle 6, Größe 363 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 24/25

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 07.05.2026
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag)

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. 12 Seiten Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

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

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Besonderheiten	3
2.2 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.3 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	6
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Wohnhaus	8
4.2 Außenanlagen	9
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
4.4 Restnutzungsdauer	10
4.5 Zubehör	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Sachwert	14
8. Verkehrswert	17
 Anlage 1: Lageplan	 18
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	19
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	20
Anlage 4: Schnitt	21
Anlage 5: Brutto-Grundfläche	22
Anlage 6: Wohnfläche	23
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026	24
Anlage 8: Fotos	25

2. Vorbemerkungen

2.1 Besonderheiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist. Bei dem Gebäude wurde laut Baubeginnanzeige vom 14.01.2014 im Februar 2014 eine Modernisierung mit Kernsanierung und Anbau begonnen. Die Baumaßnahmen wurden nach Angaben der Eigentümerin im Jahr 2023 unterbrochen und seitdem nicht weitergeführt. Derzeit befindet sich das Gebäude in einem Rohbauzustand.

Für Gebäude im Rohbauzustand liegen keine unmittelbar anwendbare Wertermittlungsdaten vor. In diesem Gutachten wird daher bei der Wertermittlung zunächst vom Wert des fiktiv fertig gestellten Gebäudes ausgegangen, um danach mit entsprechenden Abschlägen den zustandsgemäßen Verkehrswert abzuleiten.

2.2 Wertermittlungsgrundlagen

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 - WoFlV -

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

2.3 Ortstermin
(Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 07.05.2026 in der Zeit von 13.30 - 14.00 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen die Eigentümerin erschienen.

Der hintere Grundstücksbereich konnte aufgrund von Wildwuchs nur eingeschränkt besichtigt werden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Ochtrup Blatt 4053

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 2: Gemarkung Ochtrup, Flur 36, Flurstück 484, Gebäude- und Freifläche, Sandkuhle 6, Größe 363 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 24/25). Eingetragen am 15.10.2025.
Abteilung III Hypothesen etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Stadt Ochtrup, ca. 21.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im südwestlichen Stadtbereich, ca. 1,5 km vom Ortskern (St. Lamberti Kirche) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Einfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,2 km bis Bushaltestelle ca. 1 km bis Bahnhof ca. 2 km bis zur Bundesstraße B 54 ca. 5 km bis Kreuz B54/A31 ca. 40 km bis Kreuz B54/A1
Topografische Lage	Weitgehend ebenes Gelände
Immissionen	Straßenverkehrsgeräusche
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein schmales, rechteckig zugeschnittenes Grundstück, das nordwestlich der Zufahrtsstraße liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an einer fertig ausgebauten Straße (Tempo-30-Straße), die ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Zudem liegt es an einem Kreisverkehr, der ein geringes bis mittleres Verkehrsaufkommen aufweist.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Ochtrup stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für d. Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht 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.
Sonstiges	Die derzeit auf dem Grundstück befindliche Doppelhaushälfte hat auf der östlichen Giebelseite nur einen Grenzabstand von ca. 1,2 m. Daher ist zum einen die Durchfahrt zum hinteren Gartenbereich nicht möglich, zum anderen dürfen aus Brandschutzgründen in dieser Giebelwand keine Fenster eingebaut werden.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	Die Grundstücke des betreffenden Bebauungsplangebiets Nr. 108 "Baugebiet südlich der Taubenstraße" weisen jeweils eine große Tiefe auf. Der Bebauungsplan legt fest, dass die hinteren Grundstücksbereiche für eine zusätzliche separate Bebauung genutzt werden können.

Vorderer Grundstücksbereich:

Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig als Höchstmaß; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Sattel-/Walmdach; Traufhöhe = max. 7,5 m; Firsthöhe = max. 12 m; Baugrenze im Abstand von 3 m parallel zur Straße vorhanden, ansonsten ist das gesamte Grundstück unter Beachtung der übrigen Festsetzungen bebaubar; weitere Festsetzungen

Hinterer Grundstücksbereich:

Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig als Höchstmaß; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Sattel-/Walmdach; Traufhöhe = max. 5 m; Firsthöhe = max. 10 m; das gesamte Grundstück ist unter Beachtung der übrigen Festsetzungen bebaubar; weitere Festsetzungen

Wohnungsbindungen	Keine
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

4.1 Wohnhaus

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss und Dachgeschoss und eingeschossigem Anbau; nicht unterkellert
Nutzung am Stichtag	Keine Nutzung, da Rohbauzustand
Baujahr	Das Ursprungsbaujahr ist hier unbekannt. Entsprechend der Bauweise ist das Ursprungsgebäude um 100 Jahre alt.
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Putz
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	EG: Decke aus Beton und Leichtbausteinen

Geschosshöhen	EG: ca. 2,75 m; DG: ca. 2,545 m
Treppen	EG bis DG: Rohe Betontreppe
Dach	Hauptdach: Satteldach mit beschichteten Tondachziegeln Anbau: Pultdach nur mit Holzschalung und Folie (Dacheindeckung fehlt noch)
Fenster	Teils Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden vorhanden
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Noch zu erstellen
Bodenbeläge	Noch zu erstellen
Wandoberflächen	Noch zu erstellen
Deckenoberflächen	Noch zu erstellen
Sanitärinstallation	Noch zu erstellen
Elektroinstallation	Noch zu erstellen
Heizung	Noch zu erstellen
Besondere Bauteile	Dachgauben
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Außenanlagen

Teils Stahlmattenzaun vorhanden, ansonsten Baustellenzustand

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand	Laut Baubeginnanzeige vom 14.01.2014 wurde im Februar 2014 eine Modernisierung mit Kernsanierung und Anbau begonnen. Durchgreifende Baumaßnahmen wurden daraufhin (teilweise) durchgeführt bzw. angefangen, wie z.B. Erstellung eines Anbaus, Erneuerung des Dachstuhls, der
------------	--

Dacheindeckung, der Erdgeschossdecke, der Treppe, der Fenster. Die Baumaßnahmen wurden nach Angaben der Eigentümerin im Jahr 2023 unterbrochen und seitdem nicht weitergeführt. Derzeit befindet sich das Gebäude in einem Rohbauzustand.

Sonstiges

Für die tatsächlich vorhandene Fassaden-/Grundrissaufteilung sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

4.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter. Bei dem hier zu bewertenden Gebäude kann jedoch aufgrund des hohen Alters und der zwischenzeitlichen Baumaßnahmen die Restnutzungsdauer nicht unmittelbar aus dem Ursprungsbaujahr abgeleitet werden.

Laut immoWertV Anl. 2 kann bei kernsanierten Objekten die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. der Außenwände oder der Geschossdecken ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Unter der Annahme eines bereits fertig gestellten Gebäudes (vgl. Punkt 2.1) wird mit Berücksichtigung des von neuen Gebäuden abweichenden Zustands eines kernsanierten Gebäudes mit langen Witterungseinflüssen ausgesetzter teiloffener Konstruktion eine Restnutzungsdauer von ca. 85 % der üblichen Gesamtnutzungsdauer angenommen (80 Jahre - 15 % = 68 Jahre).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des fiktiv fertig gestellten Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 68 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 12 Jahre).

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 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 01.01.2026 (siehe Anlage 7):

Bodenrichtwert beitragsfrei **170 €/m²**

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es eine unvorteilhafte Nordwestausrichtung hat und direkt an einem Schnittpunkt mehrerer Straßen liegt.

Es wird daher der folgende Abschlag berücksichtigt:

$$170,00 \quad \times \quad -10\% \quad = \quad -17,00 \text{ €/m}^2$$

rd. -15,00 €/m²

Grundstückstiefe/-zuschnitt/-größe

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Tiefe" des Grundstücks ab. Da es für das Bewertungsgrundstück nur eine Baugrenze im Abstand von 3 m parallel zur Straße gibt und es ansonsten unter Beachtung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bebaubar ist, wird hier kein Abschlag für unbebaubares Hinterland berücksichtigt (vgl. Punkt 3.4 "Planungsrechtliche Ausweisung"). Allerdings ist es nur etwa 9 m breit, was einen ungünstigen Grundstückszuschnitt zur Folge hat und eine hintere Bebauung erschwert. Weiterhin handelt es sich mit einer Größe von 363 m² um ein relativ kleines Grundstück. Kleinere Grundstücke werden am Grundstücksmarkt in der Regel mit einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt, daher ist hierfür ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Zusammenfassend werden die oben genannten Vor- und Nachteile mit folgendem Abschlag berücksichtigt:

$$170,00 \quad \times \quad -3\% \quad = \quad -5,10 \text{ €/m}^2$$

rd. -5,00 €/m²

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			170 €/m²
Stichtag	01.01.2026	07.05.2026	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	I	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m ²)		363	
Tiefe (m)	30	40	-5 €/m²
Lagequalität	normal	s.o.	-15 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			150 €/m²

Weitere Zu-/ Abschlüsse entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$363 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 150 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 54.450 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 54.000 €

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		151,87 m ²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		137,00
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr 2010		1.020,00 €/m ²
• NHK am Stichtag		1.970,94 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
• Normgebäude		299.335 €
• Sonderbauteile (s. 4.1)		15.000 €
Gebäudeherstellungskosten		314.335 €
Alterswertminderung		linear
• (Fiktives) Alter		12 J.
• Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
• Restnutzungsdauer		68 J.
• Wertminderungsfaktor		-0,15
• Betrag		-47.150 €
Zeitwert		
• Gebäude		267.185 €
• Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		267.185 €

Gebäudewerte insgesamt

267.185 €

Gebäudewerte insgesamt **267.185 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

267.185 € x 7% = **18.703 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **285.888 €**

Bodenwert **54.000 €**

Vorläufiger Sachwert **339.888 €**

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 **0,97**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **329.691 €**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert**329.691 €****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.3)**

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) wird in Hinsicht auf den Fertigstellungszustand des Gebäudes von folgenden Gewerkeanteilen ausgegangen:

Bauteil	Gebäude all-gemein Anteil (%)	Bewertungs-objekt Anteil (%)
Außenwände (einschl. Dämmung)	23	13
Dach (einschl. Dämmung)	15	7
Fenster und Außentüren	11	3
Innenwände und -türen	11	1
Deckenkonstruktion und Treppen	11	6
Fußböden	5	0
Sanitäreinrichtungen	9	0
Heizung	9	0
Sonstige technische Ausstattung	6	0
Insgesamt	100	30

Neben dem Fertigstellungsgrad von ca. 30 % sind noch die mit dem langen Baustellenstillstand verbundenen Wiederaufnahmekosten (mögliche Mehrkosten für Haftungsübernahmen von schon vorhandenen Bauleistungen, etc.), die für die Fertigstellung noch anfallenden Regiekosten und die Unwägbarkeiten bei Altbausanierungen zu berücksichtigen. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

$$329.691 \text{ €} \quad \times \quad -75 \text{ \%} \quad = \quad \underline{\underline{-247.268 \text{ €}}}$$

82.423 €**Sachwert rd.****82.000 €**

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer nicht fertig gestellten Doppelhaushälfte bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 82.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Sandkuhle 6, 48607 Ochtrup" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 07.05.2026 ermittelt mit rd.

80.000,00 EURO

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



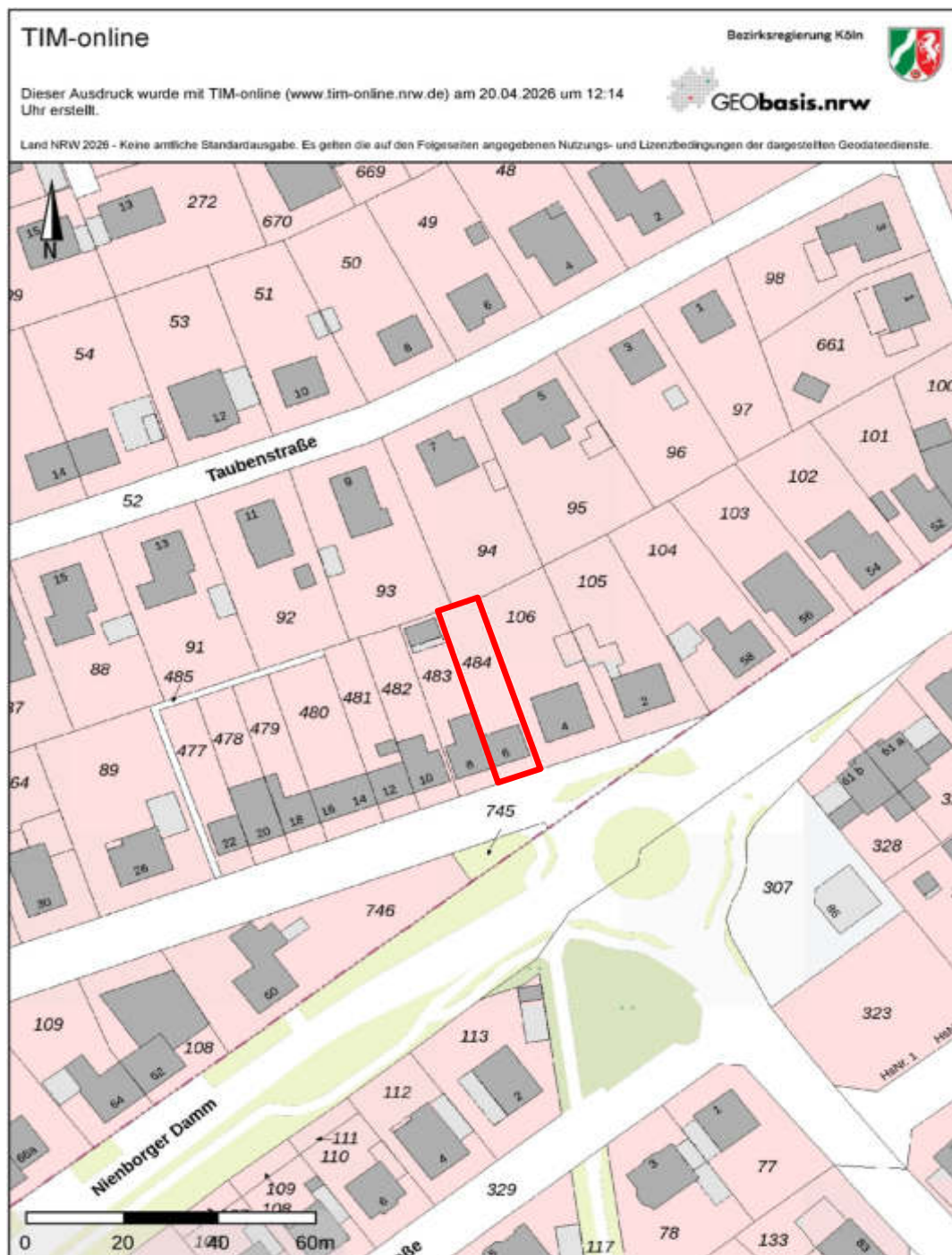
Ochtrup, 12.06.2026

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

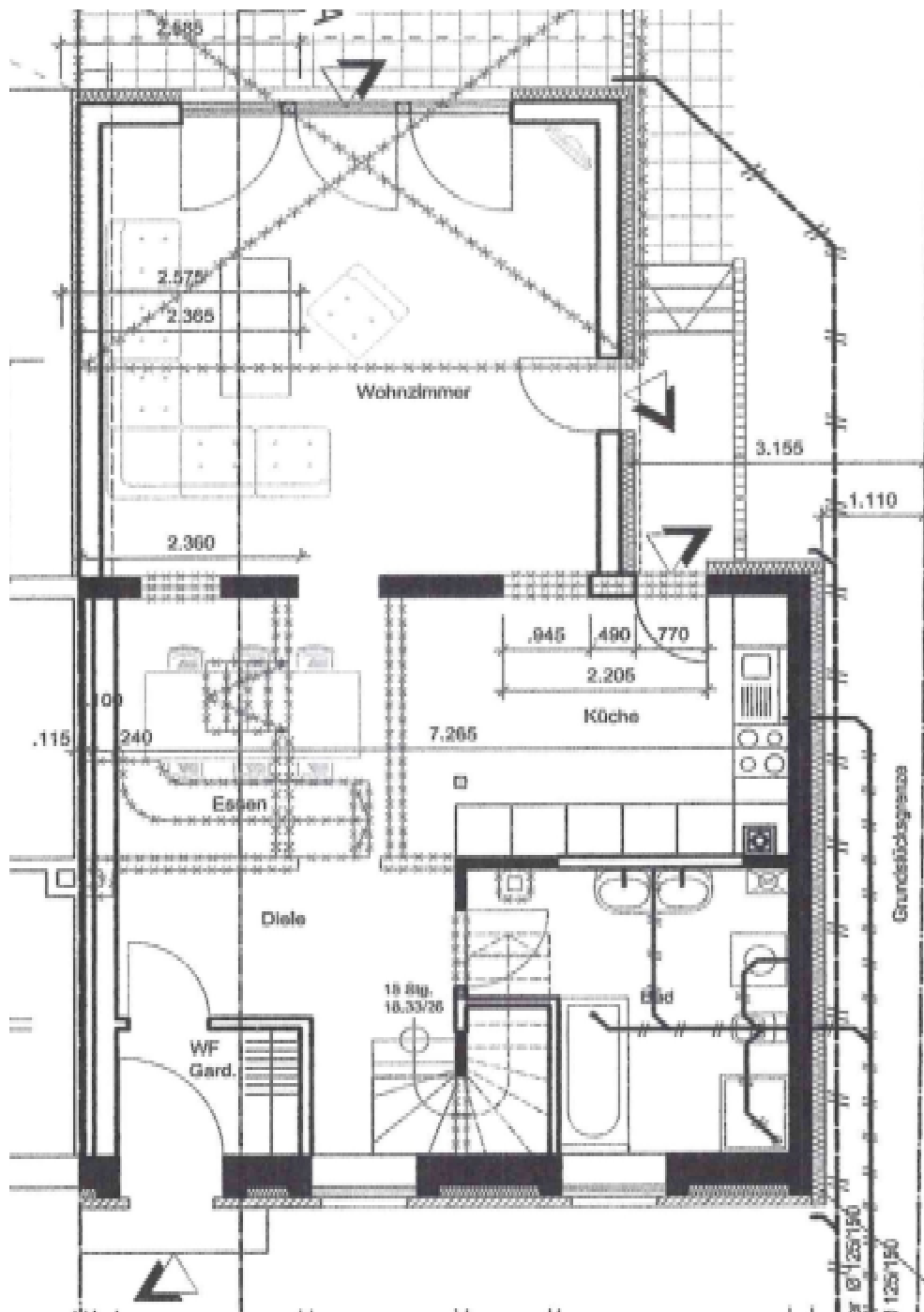


Bewertungsobjekt
Sandkuhle 6
48607 Ochtrup

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

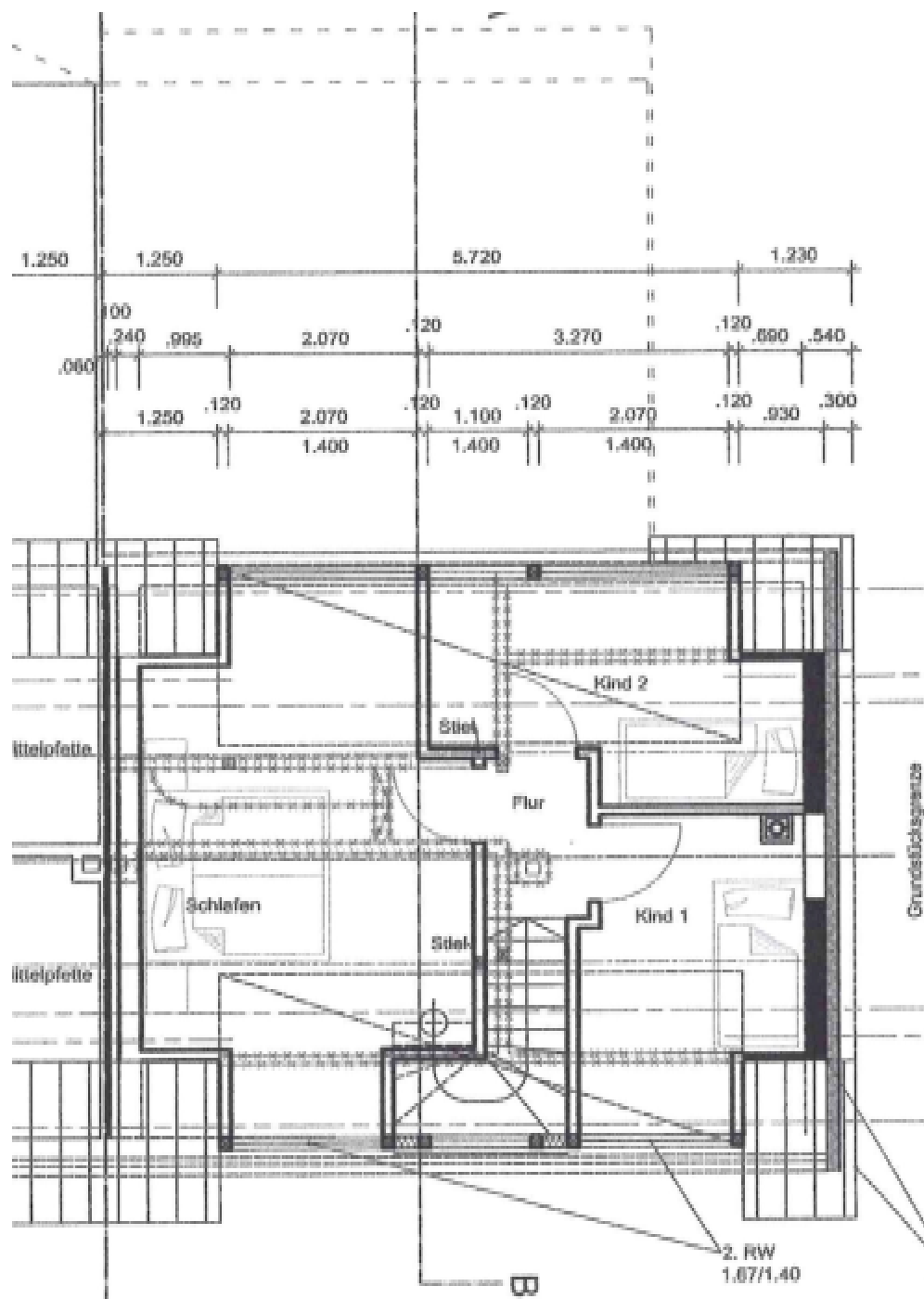


Bewertungsobjekt
Sandkuhle 6
48607 Ochtrup

Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Bewertungsobjekt
Sandkuhle 6
48607 Ochtrup

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.

Brutto-Grundfläche			Bereich a/ b (m²)
Wohngebäude			
EG	8,035 x	7,410	= 92,33
	5,990 x	5,475	
DG	8,035 x	7,410	= <u>59,54</u>
Brutto-Grundfläche (m²) ca.			151,87

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 amtlichen Bauakten keine Unterlagen vorhanden. Da mit den geänderten Grundrissaufteilungen keine wesentliche Veränderung der Gesamtgrößen verbunden ist, werden die Baugenehmigungszeichnungen als Grundlage verwendet.

Wohnhaus	(m²)
<i>Erdgeschoss</i>	
Windfang	2,89
Diele	6,21
Essen/Küche	21,80
Wohnen	27,98
Bad	9,67
Erdgeschoss (m ²) ca.	68,55
<i>Dachgeschoss</i>	
Flur	2,12
Schlafen	19,33
Kind 1	8,28
Kind 2	8,31
Dachgeschoss (m ²) ca.	38,04
Wohnfläche gesamt m² ca.	106,59

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026

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 2026-01-01
 Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Ochtrup.
 Die gewählte Adresse ist: Sandkuhle 6,

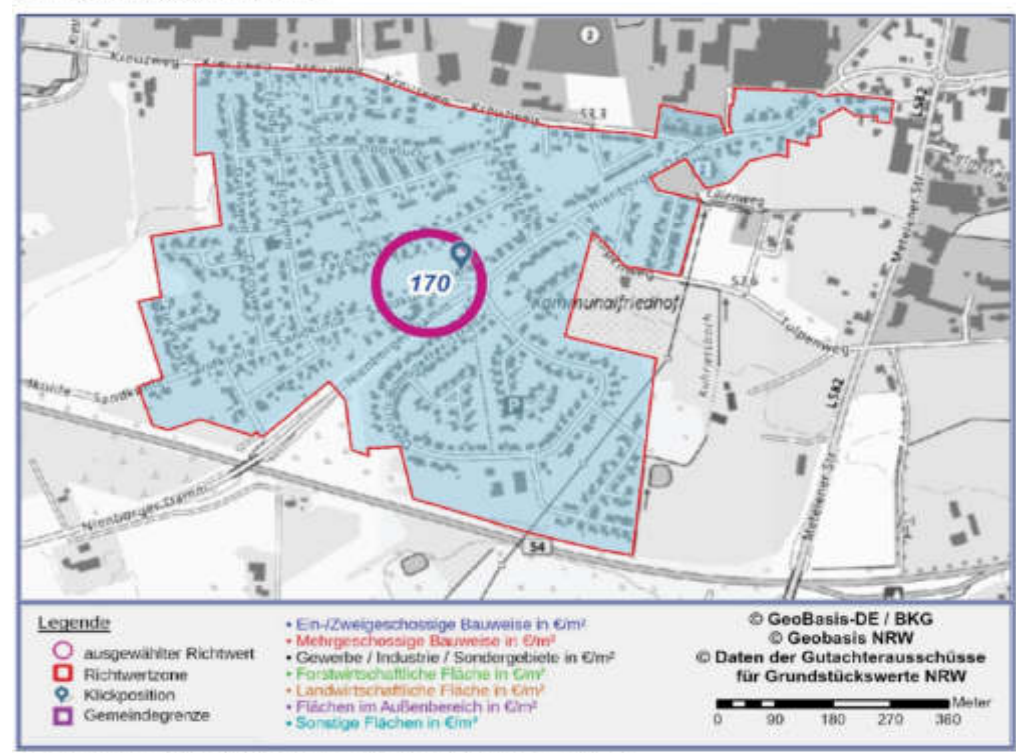


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ochtrup
Postleitzahl	48607
Gemarkungsname	Ochtrup
Ortsteil	Ochtrup
Bodenrichtwertnummer	17030
Bodenrichtwert	170 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	160 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone OC 38

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 8: Fotos

Ansicht von Südosten

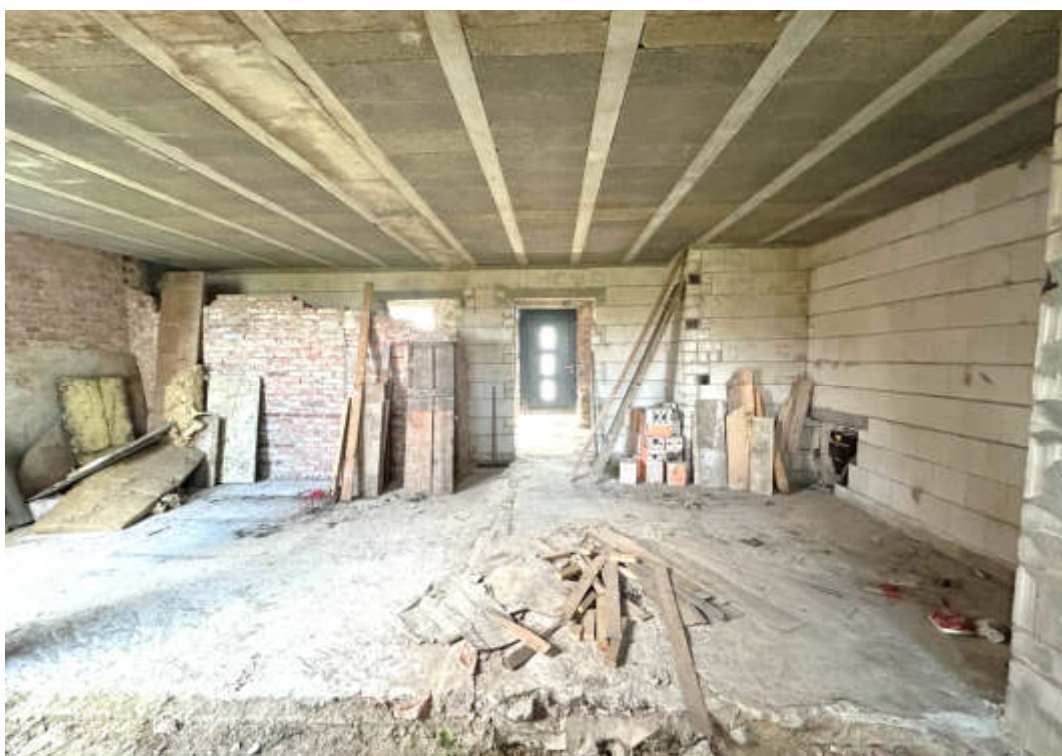


Ansicht von Nordosten



Anlage 8: Fotos

Erdgeschoss: Wohnen/Essen/Küche



Anlage 8: Fotos

Erdgeschoss: Diele

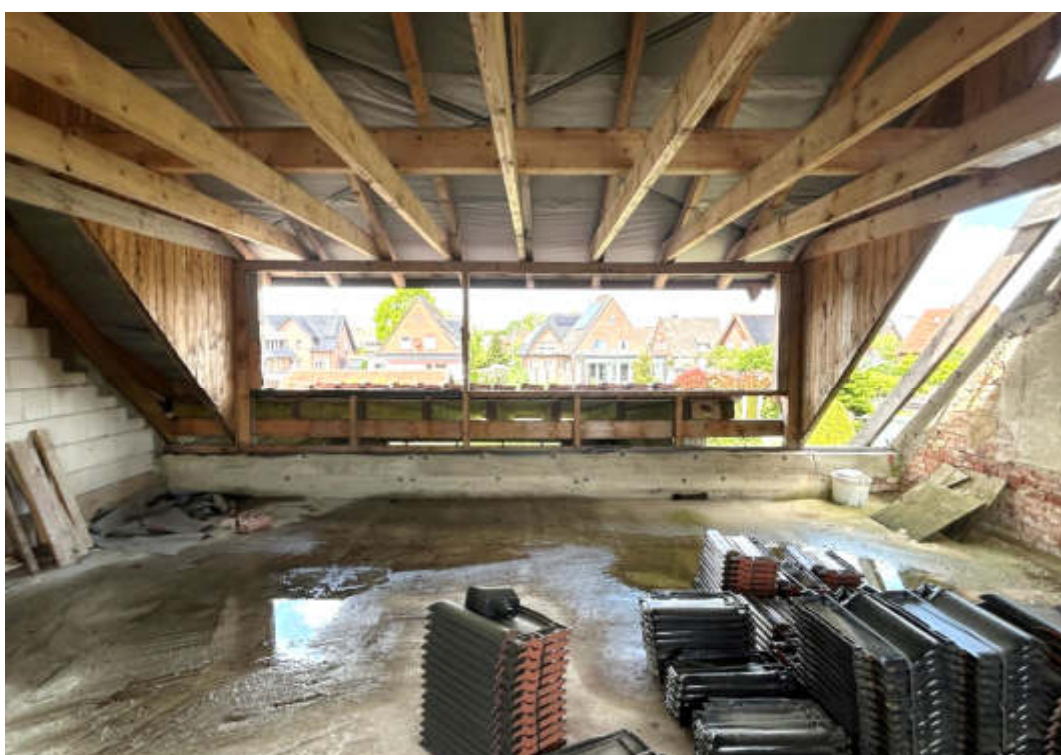


Erdgeschoss: Bad



Anlage 8: Fotos

Dachgeschoss: Raum



Anlage 8: Fotos

Hinterer Grundstücksbereich von Südosten



Hinterer Grundstücksbereich von Nordosten

