

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25063-AGS

Grundbuch	<u>Altenberge Blatt 5036</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 165, Gebäude- und Freifläche, Westenfeld 72, Größe 60 m <sup>2</sup> ; Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 166, Gebäude- und Freifläche, Westenfeld 72, Größe 1.956 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 21/25</b>
Objekt- beschreibung	Grundstücke (insg. 2.016 m <sup>2</sup> ) im Außenbereich, bebaut mit: ▪ Einfamilienhaus (Gebäude besteht aus einem Fachwerk- haus aus dem ausgehenden 18. Jahrhundert, das 2005 kernsaniert wurde sowie aus einem Anbau aus dem Baujahr 2005; Fachwerkkonstruktion sowie massive Bauweise; 2- geschossiges, unterkellertes Fachwerkgebäude mit ausge- bautem Satteldach und eingeschossiger, nicht unterkellertes Flachdachanbau, insg. ca. 181 m <sup>2</sup> Wohnfläche) ▪ Remise (Gebäude mit 2 PKW-Stellplätzen und Abstell- raum; Baujahr 2006; Fachwerk mit Ziegelsteinausmauerun- gen; Satteldach)
Verkehrswert	<b>EURO 480.000,00</b>

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. 25063-AGS

Objekt **Wohnhaus und Remise  
Westenfeld 72, 48341 Altenberge**

Grundbuch von Altenberge Blatt 5036  
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 165, Gebäude- und  
Freifläche, Westenfeld 72, Größe 60 m<sup>2</sup>;  
Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 166, Gebäude- und  
Freifläche, Westenfeld 72, Größe 1.956 m<sup>2</sup>

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 21/25

Ortsbesichtigung und Stichtag 15.01.2026  
(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

Fachwerk-  
haus

Remise

  
Wohn-  
raum-  
anbau

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten zzgl. 26 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

	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	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Derzeitige Nutzung	9
3.6 Wirtschaftliche Einheit	9
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>11</b>
4.1 Wohnhaus	11
4.2 Remise	13
4.3 Außenanlagen	13
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
4.5 Restnutzungsdauer	14
4.6 Zubehör	15
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>16</b>
<b>6. Bodenwert</b>	<b>17</b>
6.1 Allgemeines	17
6.2 Bodenwertermittlung	18
<b>7. Nutzung des Privatwegs</b>	<b>19</b>
<b>8. Sachwert</b>	<b>20</b>
<b>9. Verkehrswert</b>	<b>22</b>
<b>10. Einzelwerte</b>	<b>23</b>
Anlage 1: Lageplan	24
Anlage 2: Lageplan mit Zuwegung	25
Anlage 3: Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss	26
Anlage 4: Wohnhaus Grundriss Zwischengeschoss	27
Anlage 5: Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss	28
Anlage 6: Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss	29
Anlage 7: Wohnhaus Schnitt	30
Anlage 8: Remise Grundriss und Schnitt	31
Anlage 9: Brutto-Grundfläche	32
Anlage 10: Wohnfläche	33
Anlage 11: Auskunft Baulasten	35
Anlage 12: Auskunft Denkmalschutz	38
Anlage 13: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.25, Außenbereich Altenberge	39
Anlage 14: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.25, Außenbereich Laer	40
Anlage 15: Fotos	41

## 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

Auskunft über Denkmalschutz

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 15.01.2026 in der Zeit von 13.30 - 15.00 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen der Eigentümer anwesend.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Altenberge Blatt 5036

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 165,  
Gebäude- und Freifläche, Westenfeld 72, Größe  
60 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 166,  
Gebäude- und Freifläche, Westenfeld 72, Größe  
1.956 m<sup>2</sup>

Abteilung I Eigentümer *Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Ruhrgas Aktiengesellschaft in Essen, bestehend in einem Leitungsrecht (Gasfernleitung Rheine-Lünen Kz 21). Im übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. August 1967 eingetragen am 17. August 1967 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25.05.2005.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Altenberge Flur 50 Flurstück 96 (Altenberge Blatt 3163). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09. Januar 1996 (UR-Nr. 31/96 des Notars Spenneberg in Steinfurt) am 09. April 1996 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 5 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25.05.2005.

Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Altenberge Flur 49 Flurstück 155 (Altenberge Blatt 3163). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09. Januar 1996 (UR-Nr. 31/96 des Notars Spenneberg in Steinfurt) am 09. April 1996 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 25.05.2005.

Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 1,2 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (9 K 21/25). Eingetragen am 04.09.2025.

Lfd. Nr. 7 (zu lfd. Nr. 1,2 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (9 L 1/25). Eingetragen am 04.09.2025.

**Hinweis**

*Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.*

Abteilung III  
Hypotheken etc.

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

**3.2 Lage**

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Gemeinde Altenberge, ca. 10.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im Außenbereich von Altenberge, ca. 3,7 km Luftlinie nordwestlich vom Marktplatz entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch einzelne Hofstellen und landwirtschaftlich genutzte Flächen; eine Stromhochspannungsoberleitung befindet sich in ca. 0,2 km und Windkraftanlagen in ab ca. 0,5 km Entfernung; die Anbindung an Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) ist unterdurchschnittlich; einfache Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 1 km bis Bushaltestelle ca. 2,5 km bis Auffahrt B 54 ca. 13 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 19 km bis Münster-Zentrum
Topografische Lage	Das Gelände im Bereich des Bewertungsgrundstücks weist ein weitgehend ebenes Niveau auf.
Immissionen	Zeitweise sind Schallbelastungen durch Straßenverkehr von der Landstraße L579 (Laerstraße) und durch Windgeräusche von Windkraftanlagen vorhanden.

Grundstücksausrichtung/  
Zuschnitt Es handelt sich im Gesamten um ein dreieckig  
zugeschnittenes Grundstück, das sich nordwest-  
lich seines Zufahrtswegs befindet.

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks  
erfolgt über einen asphaltierten Privatweg (Stich-  
weg der Straße "Westenfeld"), der über die  
Grundstücke Gemarkung Altenberge, Flur 50,  
Flurstücke 167, 171, 172, 83 und 82 verläuft  
(siehe Punkt 7 und Anlage 2).

Parkmöglichkeiten KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück vor-  
handen.

Erschließungsbeiträge Nach Angaben der Gemeinde Altenberge stehen  
keine Erschließungsbeiträge nach dem Bauges-  
etzbuch für den Straßenausbau und kein Ka-  
nalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabga-  
bengesetz aus.

Anschlüsse Versorgungs- Stromversorgungs-, Telefon-, Trinkwasser-, Glas-  
und Abwasserleitungen faserversorgungsleitungen;  
kein Kanalanschluss (stattdessen Kleinkläranlage  
vorhanden)

Altlasten Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine  
Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bo-  
denveränderungen und Verdachtsflächen und  
dem Kataster über Altlasten und altlastverdäch-  
tige Flächen' vorhanden.

### 3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten Nach Auskunft des Kreises Steinfurt ist zu Güns-  
ten des Grundstücks Gemarkung Altenberge, Flur  
50, Flurstück 166 eine Erschließungsbaulast  
eingetragen (siehe Anl. 11).

Anmerkung:

Es handelt sich bei dieser Baulasteintragung le-  
diglich um einen Nachweis der bauordnungs-  
rechtlich gesicherten Erschließung. Ein tatsäch-  
liches Nutzungsrecht ist nicht damit verbunden  
(siehe auch Punkt 7)

Planungsrechtliche  
Ausweisung

## Fläche der Land- und Forstwirtschaft

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.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

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.

## Wohnungsbindungen

Nein

## Denkmalschutz

Das Fachwerkgebäude ist in die Denkmalliste der Gemeinde Altenberge eingetragen (siehe Anlage 12).

Das Gebäude wurde am 11.10.1999 unter Denkmalschutz gestellt, weil es aus architekturgeschichtlichen Gründen die Voraussetzung der Denkmaleigenschaft erfüllt.

Mit der Unterschutzstellung unterliegt das Bau- und Denkmal den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Danach haben alle Eigentümer ein Denkmal instand zu halten, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist.



Außerdem sind die Beseitigung, die Veränderung und die Nutzungsänderung an die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde gebunden. Dem Nachteil aus diesen Beschränkungen stehen, gewisse Vergünstigungen, wie finanzielle Zuschüsse z.B. vom Land NRW oder der Gemeinde bzw. steuerliche Erleichterungen gegenüber. Zudem ist es für das einzelne Objekt von Vorteil, wenn durch derartige Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen die Attraktivität des Objektes gewahrt bleibt.

Im konkreten Fall wird die Unterschutzstellung aufgrund der hier vorhandenen besonderen Nutzungsattraktivität auf der einen Seite und dem erhöhten Instandhaltungsaufwand auf der anderen Seite insgesamt als wertneutral eingeschätzt.

Sonstige Festlegungen

Nicht bekannt

### 3.5 Derzeitige Nutzung

Nutzung gem. Katasterbehörde:  
Wohnbaufläche

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende Gebäude:

- Wohnhaus, das vom Eigentümer selbst genutzt wird.
- Remise, die vom Eigentümer selbst genutzt wird.

Das Grundstück dient keinem land- oder forstwirtschaftlichen oder sonstigem Gewerbebetrieb.

#### **Hinweis**

Benachbarte Grundstücksflächen werden anscheinend als erweiterte Garten-/Hofflächen der hier zu bewertenden Grundstücke genutzt. Die vorliegende Wertermittlung bezieht sich nur auf die Bewertungsgrundstücke ohne Werteeinflüsse aus der vorgenannten Mitnutzung.

### 3.6 Wirtschaftliche Einheit

Das Grundstück Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 165 ist ein schmaler Grundstücksstreifen (ca. 1,5 m x 40 m), der in Zusammenhang mit dem Grundstück Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 166 als Gartenfläche genutzt wird. Im



Hinblick auf die Lage, die Form und die mögliche Nutzung bilden beide Bewertungsgrundstücke zusammen eine wirtschaftliche Einheit.

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	Das Gebäude besteht aus einem Fachwerkhaus und einen Anbau:  Fachwerkhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert;  Anbau mit Erdgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr	Fachwerkhaus: ca. ausgehendes 18. Jahrhundert  Kellergeschoss des Fachwerkhauses und Anbau: 2005
Modernisierungen/Umbauten	2005: Translozierung (Versetzen des Gebäudes an einen anderen Ort) und Kernsanierung des Fachwerkhauses

Konstruktionsart	Fachwerkhaus: Fachwerkkonstruktion sowie massive Bauweise  Anbau: Massiv/Stahlskelettkonstruktion
Fassaden	Fachwerkhaus: Fachwerk mit Ziegelsteinausmauerungen, Holzschalung  Anbau: Ziegelmauerwerk
Innenwände	Fachwerk/ Mauerwerk
Geschosdecken	Holzbalkendecken
Geschosshöhen	Fachwerkhaus: KG: ca. 2,54 m; EG: ca. 2,45 m; OG: ca. 1,945 m; DG: ca. 2,50 m  Anbau: EG: ca. 2,68 m
Treppen	KG - EG: Betontreppe mit Sandsteinplatten; EG - DG: Massivholztreppen
Dach	Fachwerkhaus: Satteldach mit Tondachziegeln  Anbau: Flachdach mit Abklebung
Fenster	Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung; elektrische Verschattung im Anbau; teils Holzklappläden
Gebäudeeingang	Holztürelement mit Wärmeschutzverglasung
Zimmertüren	Strukturierte Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Sandsteinplatten, Dielenparkett, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Fliesen, Ziegelmauerwerk
Deckenoberflächen	Holzbalken, Holzschalung, Anstrich
Sanitäreinrichtung	WC-Raum im EG: Waschbecken, WC;



	Bad im OG: Waschbecken, WC, Badewanne; Bad im DG: Waschbecken, WC, Dusche
Elektroinstallation	Hochwertige Ausstattung (z.B. Alarmanlage mit Bewegungsmeldern, teils Boden-/Deckeneinbauleuchten)
Heizung/ Warmwasserbereitung	Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung; Fußbodenheizung im Erdgeschoss, ansonsten Flachheizkörper; Kamin
Besondere Bauteile	Klimaanlage für Schlafräume, Heizkörper im Kellergeschoss, Wäscheabwurfschacht, verschiedene Einbaumöbel (z.B. Schränke, Regale, Hochbett in einem Dachgeschossraum)
Energieausweis	Nicht vorliegend

#### 4.2 Remise

Gebäude mit 2 PKW-Stellplätzen und Abstellraum; Baujahr 2006; Fachwerk mit Ziegelsteinmauerungen; Satteldach mit Tonziegeleindeckung; Bodenbelag mit Natursteinpflaster

#### 4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Feinkies; Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Kleinkläranlage; Versorgungsanschlüsse

#### 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand  
(Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau/ etc.;  
ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt in einigen Bereichen Instandhaltungsbedarf vor:

##### Wohngebäude

Z.B. Fassade teils überarbeitungsbedürftig (Fugenschäden, etc.); Feuchtigkeitsschäden an verschiedenen Stellen im Gebäude (Putzabplatzungen, Ausblühungen, etc.); Holztreppe mit Ablaufspuren; Holzelemente teils verzogen (z.B. Holztüren); etc.

##### Remise

Z.B. Feuchtigkeitsspuren im Gebäude



### Außenanlagen

Bodenbeläge stellenweise überarbeitungsbedürftig (z.B. Pflasterbeläge teils stark uneben); etc.

### Sonstiges

Die Raumhöhen, Türhöhen und Treppenhöhen betragen teilweise nur ca. 1,5 bis 2,0 Meter (insbesondere im Obergeschoss)!

Die Grundrissaufteilung und die Fensterbelichtung sind infolge der Denkmalschutzbeschränkungen stellenweise unvorteilhaft (z.B. teils kleine Räume, teils wenige bzw. kleine Fenster).

Ein unterirdischer Flüssiggastank befindet sich auf der Grenze zwischen den Flurstücken 166 und 167.

### 4.5 Restnutzungsdauer

#### Wohnhaus

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.

Bei kernsanierten Objekten kann 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, der Geschossdecken und der Geschosshöhen ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Im Jahr 2005 wurde das Fachwerkhaus kernsaniert und durch einen Anbau erweitert. Unter Berücksichtigung des von neuen Gebäuden abweichenden Zustands eines kernsanierten, denkmalgeschützten Fachwerkhauses wird eine Restnutzungsdauer von ca. 75 % der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Im Jahr 2005 betrug die Restnutzungsdauer demzufolge  $(80 \text{ Jahre} - 25 \% = 60 \text{ Jahre})$ , fiktives Baujahr 1985).



Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 39 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 41 Jahre).

#### Remise

Dieser o.g. Ansatz kann unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Abhängigkeit auf die Remise übertragen werden (Schicksalsgemeinschaft).

#### **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. Bodenwerte

### 6.1 Allgemeines

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich der Gemeinde Altenberge. Die zu bewertende Grundstücksfläche wird zu Wohnzwecken genutzt sowie als Gartenfläche.

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.

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 13):

Bodenrichtwert Wohnbaufläche im Außenbereich Altenberge 160,00 €/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 liegt nur ca. 0,25 km vom Gebiet der Gemeinde Laer entfernt. Der dortige Bodenrichtwert beträgt bei gleicher Bodenrichtwertdefinition nach den Unterlagen des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 14):

Bodenrichtwert Wohnen im Außenbereich Laer 110,00 €/m<sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück liegt im Einflussbereich von zwei Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich von Altenberge beträgt 160,00 €/m<sup>2</sup> und der Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich von Laer beträgt 110,00 €/m<sup>2</sup>. Beide Bodenrichtwerte werden bei der folgenden Bodenwertermittlung berücksichtigt. Unter Beachtung der Lage wird für die Bodenwertermittlung der Mittelwert der beiden o.g. Bodenrichtwerte angesetzt:

$$(160,00 \text{ €/m}^2 + 110,00 \text{ €/m}^2) \times 0,5 = 135 \text{ €/m}^2.$$

**Angepasster Bodenrichtwert für Wohnbauflächen rd. 135,00 €/m<sup>2</sup>**

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 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.

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

## 6.2 Bodenwertermittlung

Wohnbaufläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \times 135,00 \text{ €/m}^2 = 135.000 \text{ €}$$

Wohnbaufläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \times 135,00 \text{ €/m}^2 \times 60\% = 81.000 \text{ €}$$

Wirtschafts- und Gartenfläche

$$\text{ca. } 16 \text{ m}^2 \times 135,00 \text{ €/m}^2 \times 30\% = 648 \text{ €}$$

---

ges.	2.016 m <sup>2</sup>	107,46 €/m <sup>2</sup>	216.648 €
	(60 m <sup>2</sup> + 1.956 m <sup>2</sup> = 2.016 m <sup>2</sup> )		

**Bodenwert gesamt rd. 217.000 €**

## 7. Nutzung des Privatwegs

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 166 erfolgt über einen asphaltierten Privatweg (Stichweg der Straße "Westenfeld"), der über die Grundstücke Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstücke 167, 171, 172, 83 und 82 verläuft (vgl. Punkt 3.3 "Straßenausbau/ Straßenart"). Bei der betreffenden Wegefläche wird eine anteilige Inanspruchnahme von ca. 1/5 angenommen.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass für den Erhalt eines ordnungsgemäßen Zustandes des Weges nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB eine Kostenbeteiligung gefordert werden kann, die sich ermittelt unter Berücksichtigung von Größe (ca. 920 m<sup>2</sup>) und anteiliger Mitbenutzung (ca. 1/5) bei ewiger Kapitalisierung (Basis: Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke).

$$920 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 \times 1 / 5 \times (1/2,2 \%) = 4.181,82 \text{ €}$$

**Abschlag Nutzung Privatweg rd. 4.000,00 €**

## 8. 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	Remise	Wohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b>		
· Brutto-Grundfläche	54,00 m <sup>2</sup>	383,53 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex</b>		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)	70,90	70,90
am Stichtag	135,00	135,00
<b>Normalherstellungskosten</b>		
· NHK im Basisjahr 2010	780,00 €/m <sup>2</sup>	910,00 €/m <sup>2</sup>
· NHK am Stichtag	1.485,19 €/m <sup>2</sup>	1.732,72 €/m <sup>2</sup>
<b>Regionalfaktor</b>	1,0	1,0
<b>Gewöhnliche Herstellungskosten</b>		
· Normgebäude	80.200 €	664.547 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1	0 €	25.000 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	80.200 €	689.547 €
<b>Alterswertminderung</b>	linear	linear
· (Fiktives) Alter	41 J.	41 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer	80 J.	80 J.
· Restnutzungsdauer	39 J.	39 J.
· Wertminderung	-51,25 %	-51,25 %
· Betrag	-41.103 €	-353.393 €
<b>Zeitwert</b>		
· Gebäude	39.098 €	336.154 €
· Bes. Bauteile	0 €	0 €
<b>Gewöhnliche Gebäudekosten</b>	<b>39.098 €</b>	<b>336.154 €</b>

**Gebäudewerte insgesamt**

**375.252 €**

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		<b>375.252 €</b>
<b>Zeitwert Außenanlagen</b>		
Anteilig in % des Gebäudewertes		
375.252 €	x 7%	= <u>26.268 €</u>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>		<b>401.519 €</b>
<b>Bodenwert</b>		<u>217.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>618.519 €</b>
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>		
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	<u>0,85</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>525.742 €</b>
<b>Abschlag Nutzung Privatweg rd.</b>		<b>-4.000 €</b>
<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (siehe Punkt 4.4)		
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!		
		<u>-40.000 €</u>
		<b>481.742 €</b>
<b>Sachwert rd.</b>		<b>482.000 €</b>



## 9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich, das mit einem Wohnhaus und einer Remise 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. 482.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Westenfeld 72, 48341 Altenberge" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 15.01.2026 ermittelt mit

**480.000,00 EURO**

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



Ochtrup, 30.01.2026

**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.

## 10. Einzelwerte

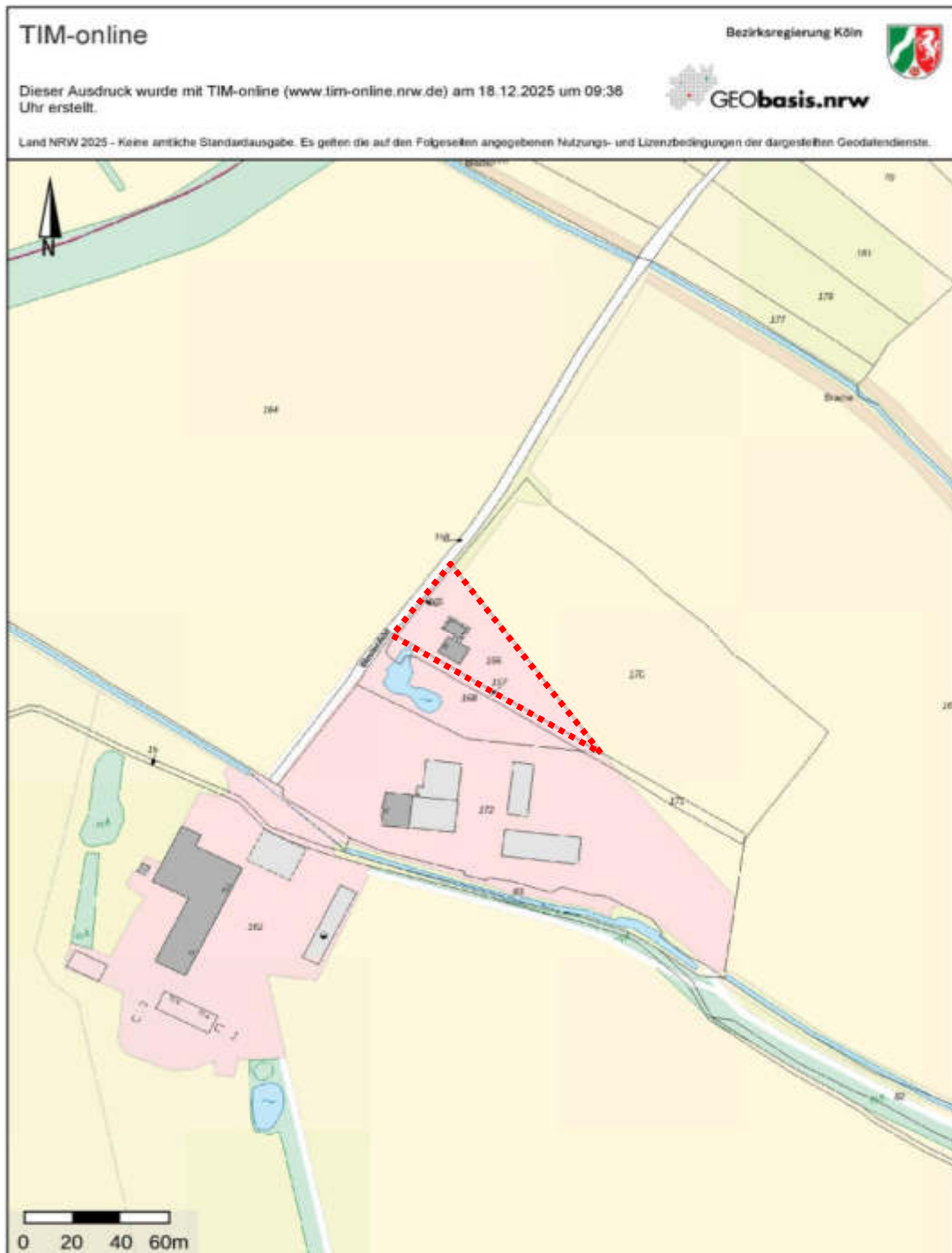
Die in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Grundstücke Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstücke 165 und 166 wurden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet. Zur Berücksichtigung der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen wird im Folgenden der Gesamtverkehrswert in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Ermittlung der Einzelwerte erfolgt überschläglich nach den Anteilen am Bodenwertwert.

Einzelwert Flurstück 165 rd.	4.000 €
Einzelwert Flurstück 166 rd.	476.000 €
<hr/>	
Gesamt	480.000 €

## Anlage 1: Lageplan

Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt  
Westenfeld 72  
48341 Altenberge**

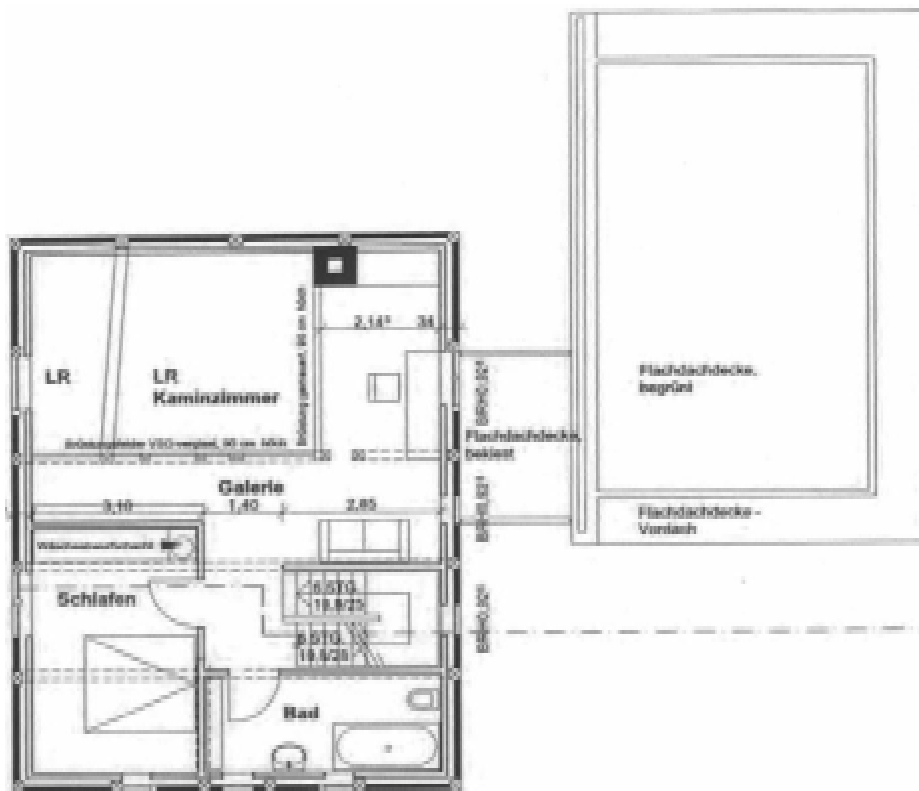
**Anlage 2: Lageplan mit Zuwegung**  
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt**  
**Westenfeld 72**  
**48341 Altenberge**

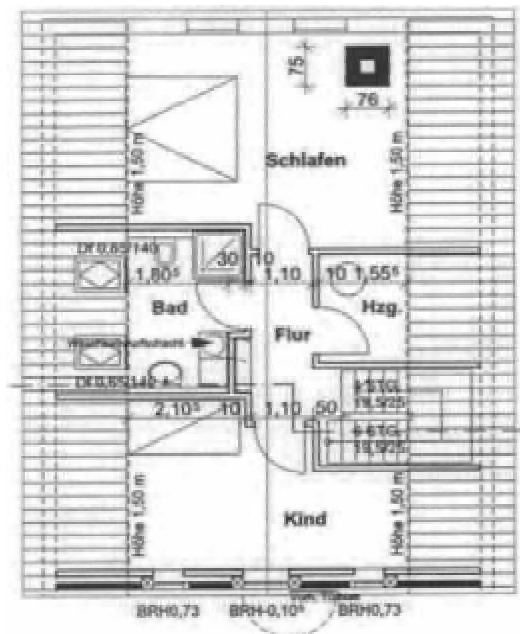


**Anlage 4: Wohnhaus Grundriss Zwischengeschoss**  
Ohne Maßstab



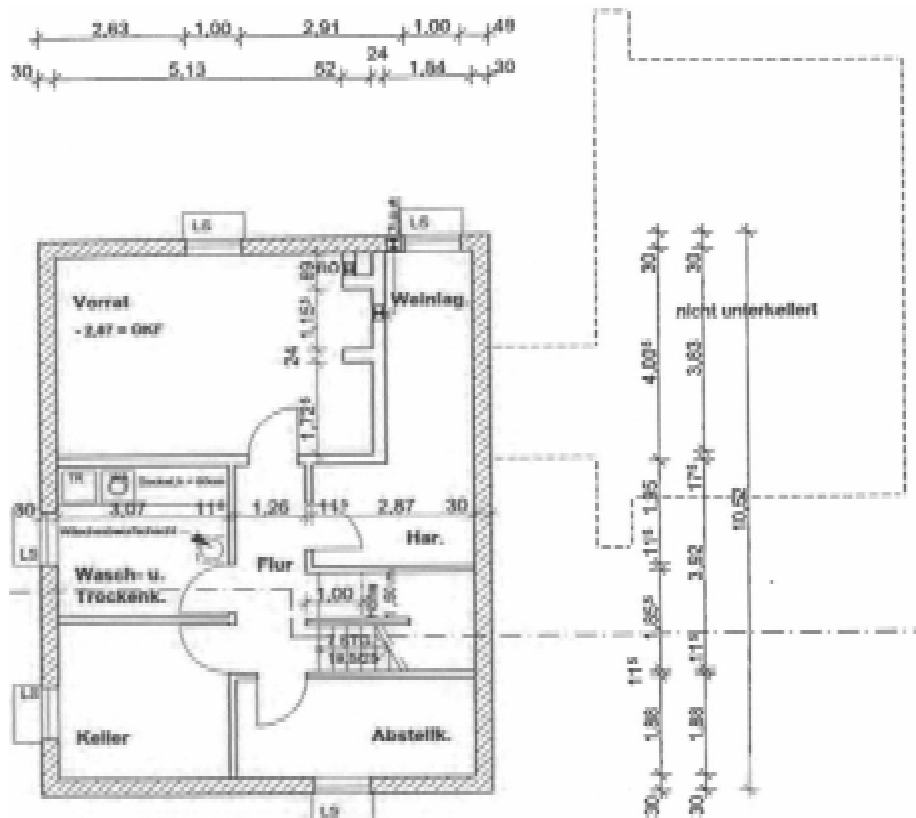
**Bewertungsobjekt**  
**Westenfeld 72**  
**48341 Altenberge**

**Anlage 5: Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss**  
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt**  
**Westenfeld 72**  
**48341 Altenberge**

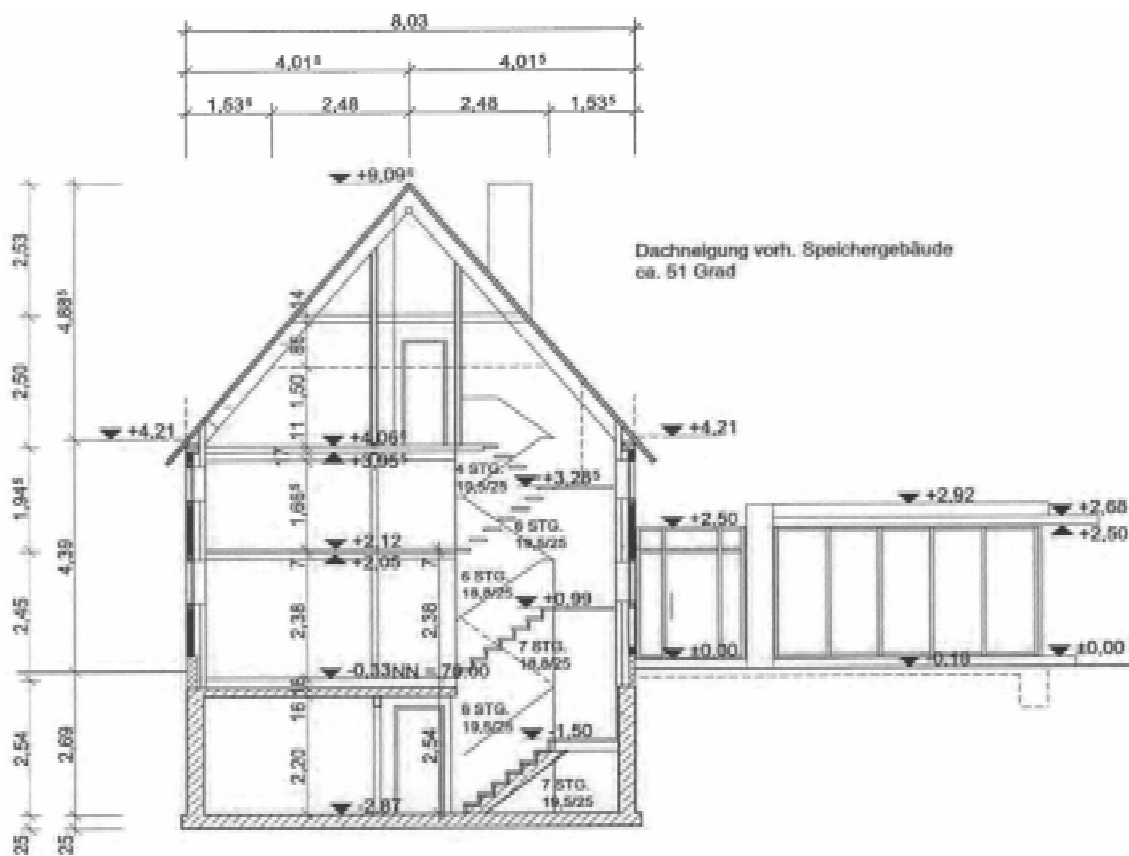
**Anlage 6: Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss**  
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt**  
**Westenfeld 72**  
**48341 Altenberge**

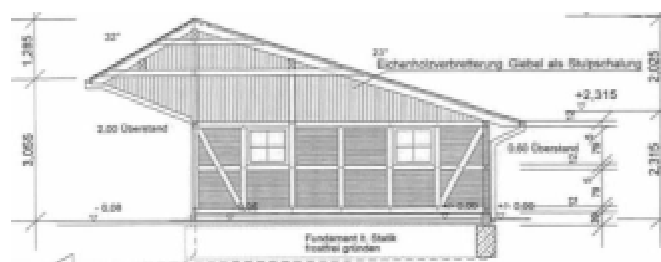
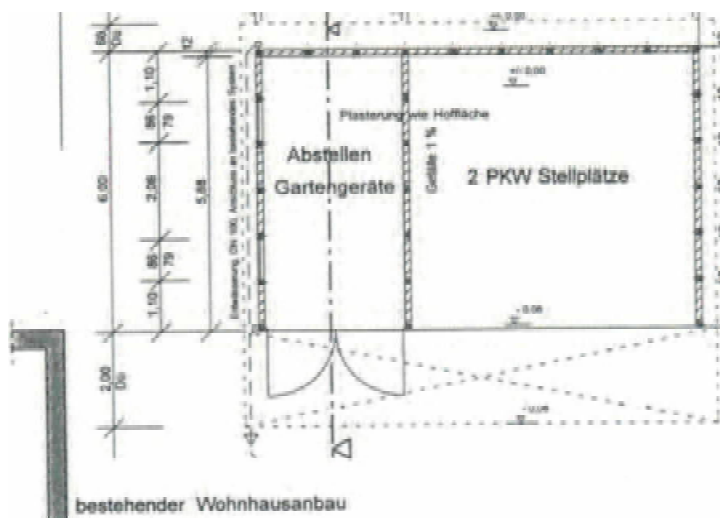
## Anlage 7: Wohnhaus Schnitt

Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt  
Westenfeld 72  
48341 Altenberge**

**Anlage 8: Remise Grundriss und Schnitt**  
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt**  
**Westenfeld 72**  
**48341 Altenberge**

## Anlage 9: 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>			
<u>Altbau</u>			
KG	8,030 x 10,490	=	84,23
EG	8,030 x 10,490	=	84,23
OG	8,030 x 10,490	=	84,23
DG	8,030 x 10,490	=	<u>84,23</u>
	Altbau m <sup>2</sup> ca.		336,94
<u>Anbau</u>			
EG	5,290 x 8,100 2,000 x 1,870	=	<u>46,59</u>
	Anbau m <sup>2</sup> ca.		46,59
<b>Brutto-Grundfläche Wohnhaus gesamt m<sup>2</sup> ca.</b>			<b>383,53</b>
<b>Remise</b>			
EG	9,000 x 6,000	=	<u>54,00</u>
<b>Brutto-Grundfläche Remise gesamt m<sup>2</sup> ca.</b>			<b>54,00</b>

## **Anlage 10: Wohnfläche**

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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.


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>	
Diele	12,26
Wohnen/Essen	37,13
WC-Raum	2,57
Kaminzimmer	27,27
Küche	19,46
Abstellraum	5,10
Terrasse (zu 1/4) ca.	<u>10,00</u>
Erdgeschoss (m <sup>2</sup> ) ca.	113,79
<i>Obergeschoss</i>	
Galerie	11,27
Schlafen	6,80
Bad	<u>3,94</u>
Obergeschoss (m <sup>2</sup> ) ca.	22,01

*Dachgeschoss*

Flur	4,26
Schlafen	18,91
Kind	13,16
Bad	5,87
Heizungsraum	<u>3,16</u>
Dachgeschoss (m <sup>2</sup> ) ca.	45,36
<b>Wohnfläche gesamt m<sup>2</sup> ca.</b>	<b>181,16</b>

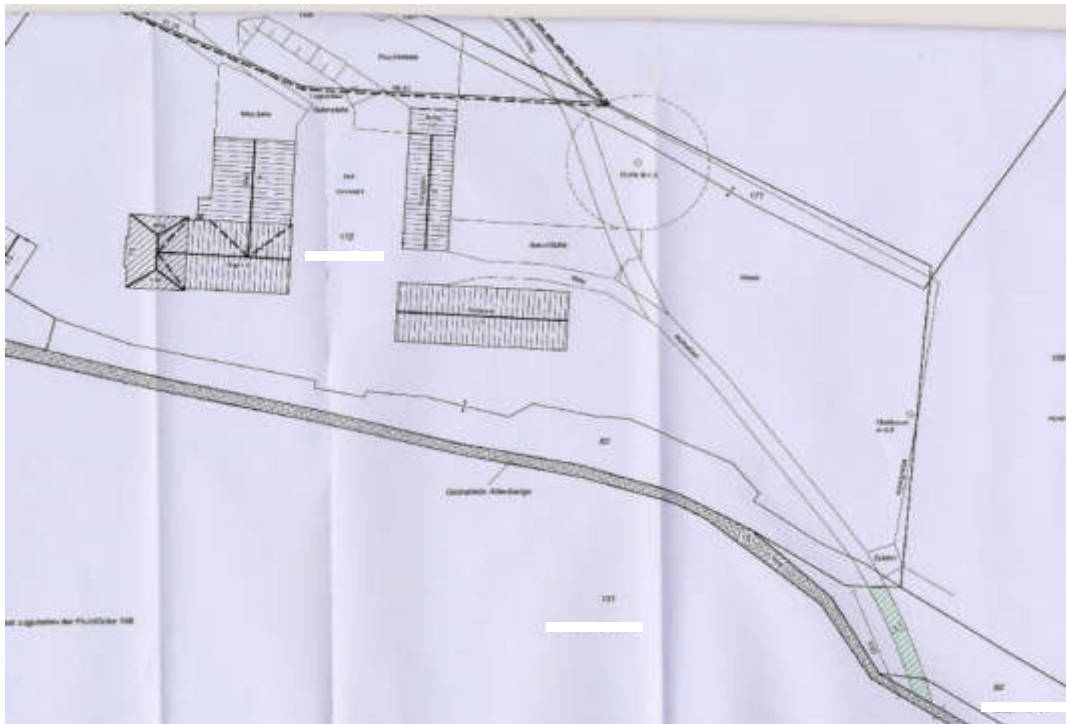
**Anlage 11: Auskunft Baulasten**

Baulastenverzeichnis von Altenberge		Baulastenblatt-Nr. 715	
<b>Grundstück</b>	Westenfeld 71	<b>Seite</b>	1
<b>Gemarkung</b>	Altenberge	<b>Flur</b>	50
		<b>Flurstück</b>	131
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
1.	<p>Zur Erschließung des Grundstücks Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstück 166, wird auf den Grundstücken Gemarkung Altenberge, Flur 50, Flurstücke 131 und 82, die im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellte Zufahrt gem. § 4 Abs. 1 BauO NRW übernommen. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Baulastenerklärung.</p> <p>Eingetragen am 29.03.05</p>  <p>Prauß</p>	<p>Zugunsten des Bauvorhabens: Az.: 63-380-01815-04-01 Translozierung, Renovierung und Nutzungsänderung eines Fachwerkspeichers zu einem Wohnhaus und Anbau eines Flachdachgebäudes, hier: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 27.05.03, Az.: 01732.02, Standortänderung und Unterkellerung Altenberge, Westenfeld 70 Gemarkung: Altenberge Flur: 50 50 Flurstücke: 159 161</p>	

## Anlage 11: Auskunft Baulasten



## Anlage 11: Auskunft Baulasten



**Anlage 12: Auskunft Denkmalschutz**

<p>071 Objektname: <b>Altenberge</b></p>	<p>A</p>	<p>031 St. Nr. 54</p>	<p>11.10.1999</p>	<p>Speicher</p>
<p>072 Legenmäßige Bezeichnung</p>	<p>Anschrift</p>	<p>Westenfeld 70</p>	<p>05 Kurzbeschreibung</p>	<p>Flurstück 159 Flur 50 25-9700 Gebaü-Kröger 57-6991 Koordinaten</p>
<p>073 Charakteristische Merkmale</p> <p>Wohl noch im 18. Jahrhundert erbauter Speicher in Fachwerkbauweise, im Innern massive, wohl nach der Mitte des 19. Jahrhunderts eingesetzte Wand mit zwei Backöfen. Das Gebäude vier Gebinde lang, die Ständer mit den Dachbalken über profilierte Knaggen verbunden. Die Dachbalken in den Ständern eingeschoben. Die Giebelseiten ausgesteift durch Ständerständerstreben, die über drei Gefache gehen. Die Traufseiten ebenfalls durch Ständerständerstreben ausgesteift, jedoch über vier Gebinde. Das ganze Gebäude in seiner Aufteilung und in seinen Verstreben auf Symmetrie angelegt, so z.B. mittige Eingangstür und symmetrisch angeordneten Streben. Das Giebelreieck zur Eingangsseite im oberen Drittel verbreitert. Die rückwärtige Giebelseite ganz verbreitert, insgesamt stark, im oberen Drittel leicht vorkragend. Hier die Unterseite der Bretter dekorativ ausgearbeitet; abwechselnd halbe Bögen und Schwalbenschwänze (eine dekorative Ausarbeitung des oberen Teils einer Giebelverbreiterung ist ebenfalls vorhanden bei dem 1797 datierten Speicher Entrup 2 in Altenberge). Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Holzschwelle festgestellt werden. Ein umgehender Sandsteinsockel ist nicht vorhanden. Das mit Pfannen gedeckte Satteldach wird vom Schornstein der Backöfen durchbrochen. Dieser Schornstein führt nicht durch den First, der Durchbruch hat wohl zu Bauschäden geführt. Bei dem Dach handelt es sich um ein einfaches Satteldach: Dachsparren und eine Kehlbalckenlage.</p> <p>Der Speicher ist wohl als reiner Kornspeicher gebaut, dafür steht das relativ hohe Erdgeschoß und das relativ niedrige Obergeschoß. Die Backfunktion ist wohl erst im Laufe des 19. Jahrhunderts hinzugekommen.</p> <p>Der Speicher ist bedeutend für Altenberge, weil er ein gut überliefertes Beispiel dieser Gebäudesattung ist. Er ist bedeutend als Zeugnis für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse im landwirtschaftlichen Bereich. Der Speicher hat außer für Lagerhaltung, seiner ursprünglichen Funktion im 18. Jahrhundert, noch Bedeutung als Backspeicher in der späteren Zeit.</p> <p>Für seine Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, baugeschichtliche Gründe vor. Die Konstruktionsweise des Gebäudes gibt Auskunft über das Bau- und Handwerkerwesen in der Gemeinde. Das Verbreitungsgebiet dieser Gebäudesattung wird dokumentiert. In der Gemeinde Altenberge lassen sich Speicher seit dem 15. bis zum Ende des 19. Jahrhunderts nachweisen. Dieser Speicher läßt sich in die Gruppe der Fachwerkspeicher einordnen, die seit dem 18. Jahrhundert bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts gebaut wurden.</p>				
<p>074 Datum der Aufnahme</p>				

## Anlage 13: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.25, Außenbereich Altenberge

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 Altenberge.

Die gewählte Adresse ist: Westenfeld 72.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Altenberge
Postleitzahl	48341
Gemarkungsname	Altenberge
Ortsteil	Altenberge
Bodenrichtwertnummer	24001
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>160 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	160 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone AB 501

Tabelle 1: Richtwertdetails

**Anlage 14: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.25, Außenbereich Laer**

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 Laer.

Die gewählte Adresse ist: Lembach; Oben Floth.

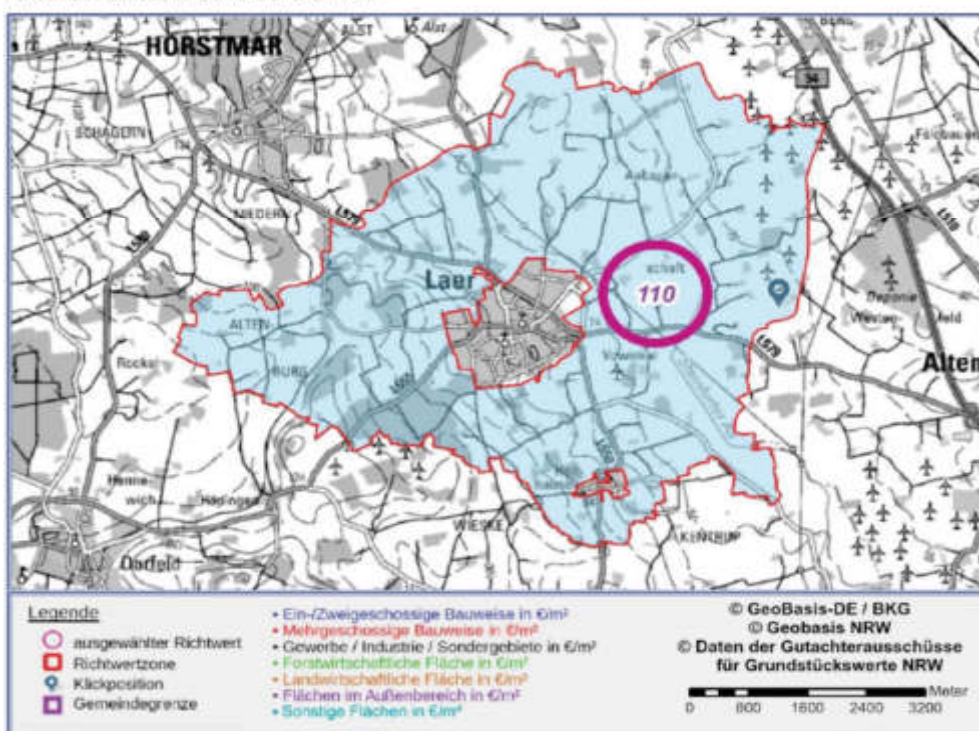


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Laer
Postleitzahl	48366
Gemarkungsname	Laer
Ortsteil	Laer
Bodenrichtwertnummer	24010
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>110 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	80 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone LA 501

Tabelle 1: Richtwertdetails