

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 26010-AGS

Grundbuch	<u>Metelen Blatt 1008</u> Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Metelen, Flur 22, Flurstück 409, Gebäude- und Freifläche, Marienweg 23, Größe 604 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 36/25
Objekt- beschreibung	Grundstück (604 m ²), bebaut mit freistehendem Einfamilien- haus (Baujahr ca. 1970, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ca. 162 m ² Wohnfläche) und Garage (Baujahr ca. 1970, massive Bau- weise, Flachdach)
Verkehrswert	EURO 200.000,00

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. 26010-AGS

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Einfamilienhaus mit Garage**
Marienweg 23, 48629 Metelen

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

Grundbuch von Metelen Blatt 1008

Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Metelen, Flur 22, Flurstück 409, Gebäude- und
Freifläche, Marienweg 23, Größe 604 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 36/25

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 16.04.2026
(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 16 Seiten zzgl. 9 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 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
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Wohnhaus	8
4.2 Garage	9
4.3 Außenanlagen	9
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
4.5 Restnutzungsdauer	10
4.6 Zubehör	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Sachwert	14
8. Verkehrswert	16
 Anlage 1: Lageplan	 17
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	18
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	19
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	20
Anlage 5: Schnitt	21
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	22
Anlage 7: Wohnfläche	23
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026	24
Anlage 9: Fotos	25

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 - 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

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 16.04.2026 in der Zeit von 13.30 bis 14.00 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen die nicht im Bewertungsobjekt wohnende Miteigentümerin erschienen. Der im Bewertungsobjekt wohnende Miteigentümer war jedoch nicht erschienen. Eine Besichtigung konnte daher nur von der Straße aus durchgeführt werden.

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 Metelen Blatt 1008

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Metelen, Flur 22, Flurstück 409, Gebäude- und Freifläche, Marienweg 23, Größe 604 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 36/25). Eingetragen am 21.11.2025.
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	Metelen, ca. 6.500 Einwohner
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 0,5 km Luftlinie nordwestlich vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang im Ort vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,8 km bis Bushaltestelle ca. 10 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 28 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 37 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 43 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Weitgehend ebenes Gelände

Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein rechteckig zugeschnittenes Grundstück, das südwestlich der Zufahrtsstraße liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt liegt am fertig ausgebauten Marienweg (Tempo 30-Straße, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Metelen stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den 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. 25 „Stauffenbergstraße“: Allgemeines Wohngebiet; eingeschossig; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Grundflächenzahl 0.3; Geschossflächenzahl 0.5; Dachneigung 30° - 52°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen

Wohnungsbindungen	Das Gebäude unterliegt wegen eines öffentlich geförderten Kredits von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW einer Zweckbindung: Der geförderte Wohnraum ist dazu bestimmt, der Antragstellerin/dem Antragsteller mit ihren oder seinen Haushaltsangehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu dienen. Nach § 23 (2) WFNG NRW besteht die Zweckbindung bei eigengenutztem oder zur Eigennutzung bestimmtem Wohneigentum nur bis zum Zuschlag in der Zwangsversteigerung fort, sofern die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.
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	Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; unterkellert
Nutzung am Stichtag	Das Bewertungsobjekt wird von einem Miteigentümer bewohnt.
Baujahr	ca. 1970
Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	<u>Auskünfte der Miteigentümerin</u> ca. 2006: Erneuerung Bad ca. 2008: Erneuerung einiger Fenster, Dämmung der Dachflächen ca. 2014: Ausbau weiterer Dachgeschossflächen ca. 2016: Erneuerung Fassadenfugen ca. 2018: Errichtung Edelstahlschornstein vor der Ostfassade
Konstruktionsart	Massive Bauweise

Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk, teils Putz
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,11 m; EG: ca. 2,615 m; DG: ca. 2,50 m
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Fenster	Teils Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; teils Holzfenster mit Einfachverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Holztürelement mit Einfachverglasung
Heizung/ Warmwasserbereitung	Öl-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung (Baujahr 1982 laut Feuerstättenbescheid des Schornsteinfegers)
Besondere Bauteile	Hauseingangstreppe; Kelleraußentreppe; Edelstahlschornstein vor der Ostfassade; Wintergartenanbau
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Garage Einzelgarage; Baujahr ca. 1970; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach mit Abklebung; Blechschwingtor

4.3 Außenanlagen Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Holz-/Metallzaun; gärtnerische Anlagen; Gartenmaueranlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand	Es liegt nach äußerem Eindruck Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in einigen Bereichen vor: Z.B. Haustüranlage und einige alte Fenster erneuerungsbedürftig; Malerarbeiten teils erforderlich; Austausch der 44 Jahre alten Heizungsanlage anstehend; etc.
Sonstiges	Für den Wintergarten und den Dachgeschossausbau sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

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 Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit 26 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 54 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 01.01.2026 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **140 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			140 €/m²
Stichtag	01.01.2026	16.04.2026	
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)		604	
Tiefe (m)	30	22	
Lagequalität	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			140 €/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:

604 m² x 140 €/m² = 84.560 €

Bodenwert gesamt rd. 85.000 €

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		378,62 m ²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		137,00
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		770,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.487,87 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		563.336 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		15.000 €
Gebäudeherstellungskosten		578.336 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		54 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		26 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,68
· Betrag		-390.377 €
Zeitwert		
· Gebäude		187.959 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		187.959 €

Zeitwert Garage

5.000 €

Gebäudewerte insgesamt

192.959 €

Gebäudewerte insgesamt **192.959 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

192.959 € x 7% = **13.507 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **206.466 €**

Bodenwert **85.000 €**

Vorläufiger Sachwert **291.466 €**

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 **0,86**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **250.661 €**

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.4) 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!

-50.000 €

200.661 €

Sachwert rd. **201.000 €**

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage 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. 201.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Marienweg 23, 48629 Metelen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 16.04.2026 ermittelt mit rd.

200.000,00 EURO

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



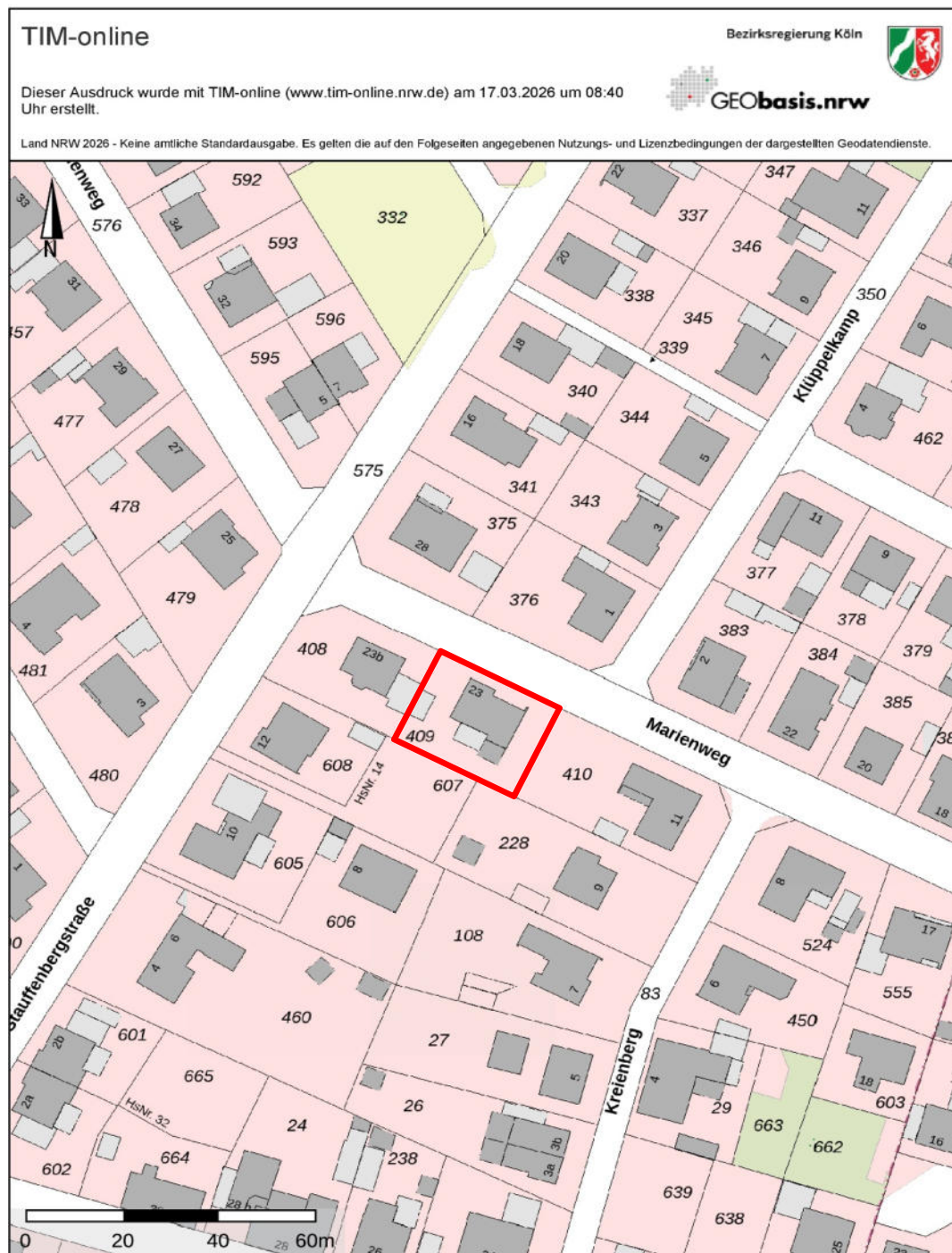
Ochtrup, 13.05.2026

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

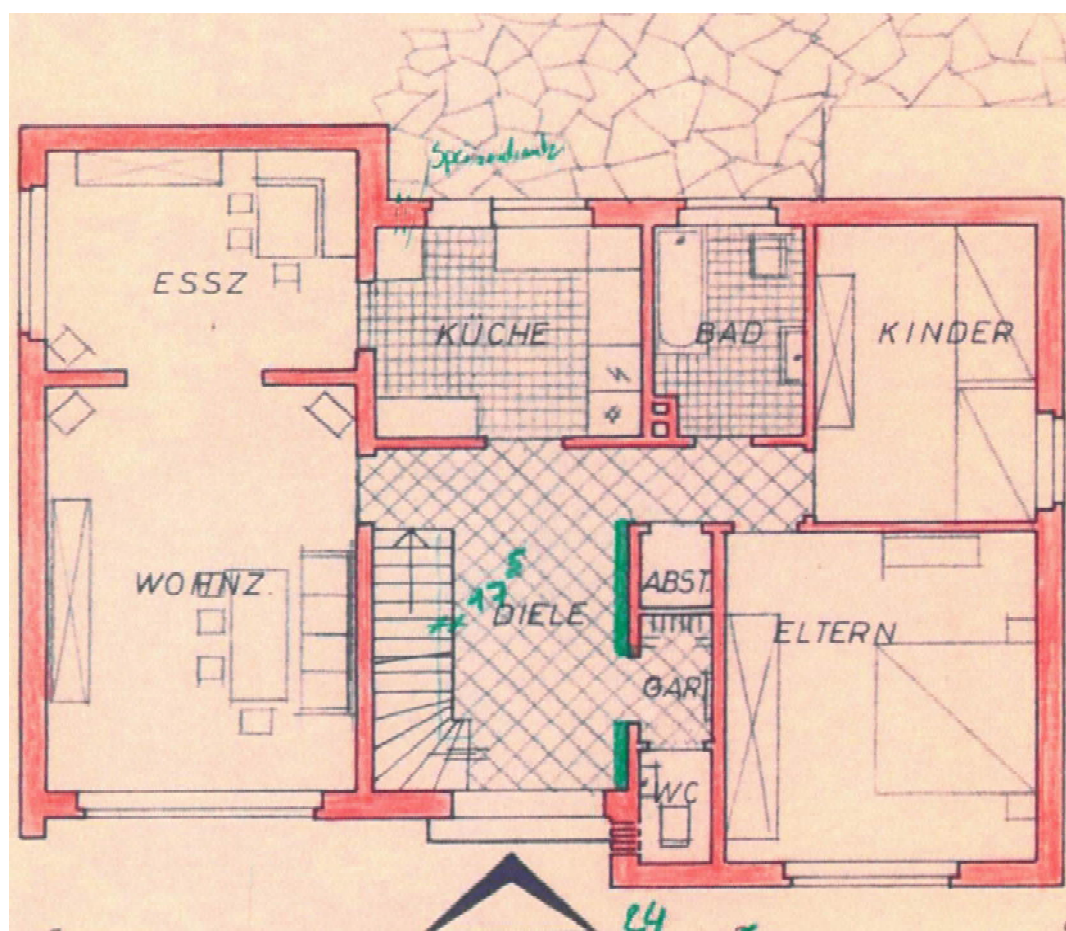


Bewertungsobjekt
Marienweg 23
48629 Metelen

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

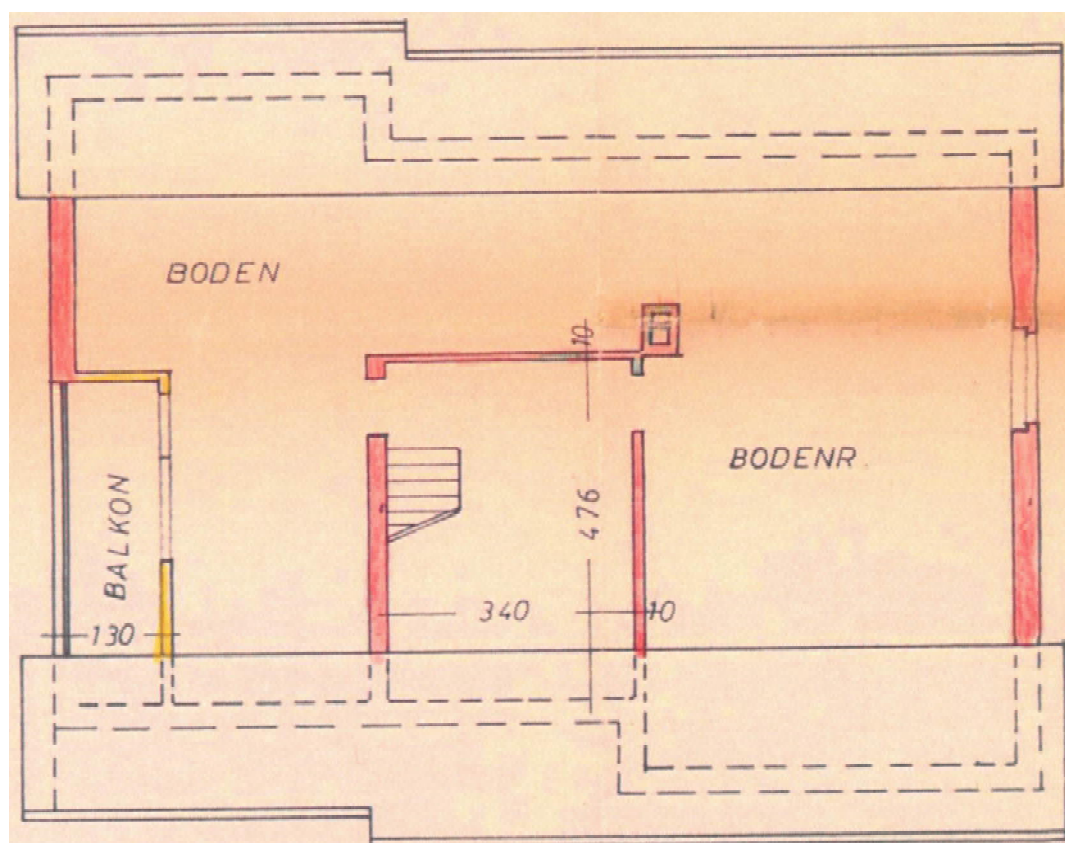


Bewertungsobjekt
Marienweg 23
48629 Metelen

Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab

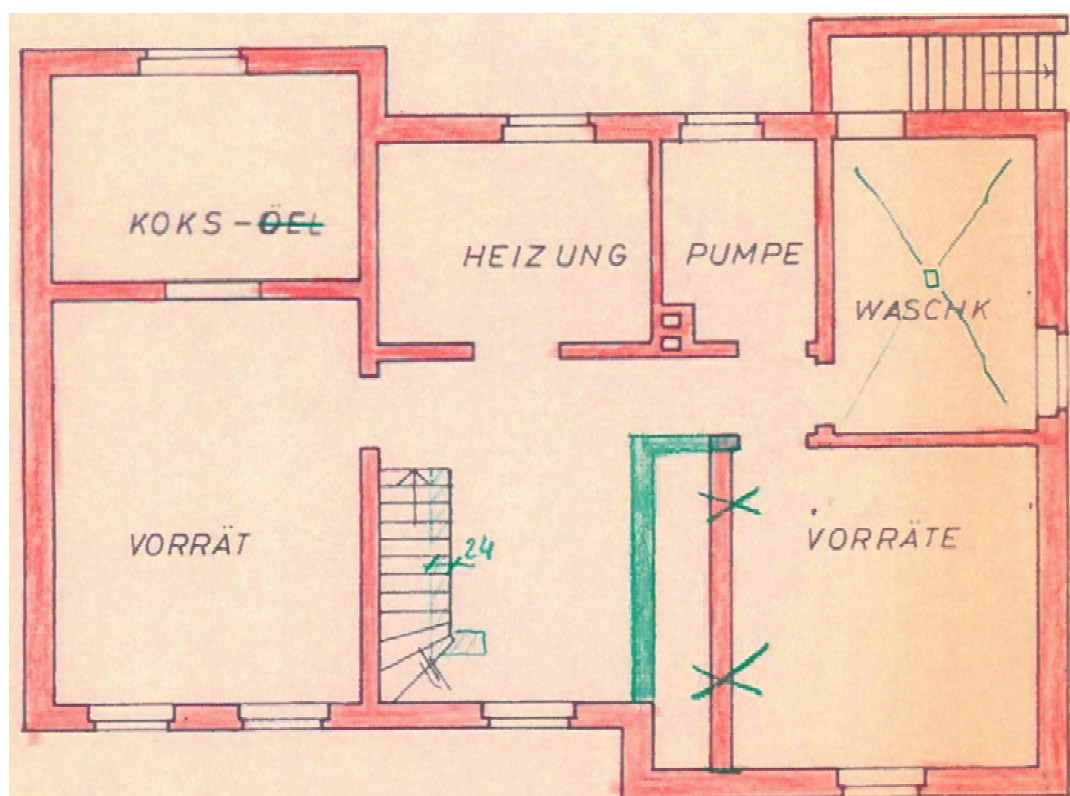
Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab

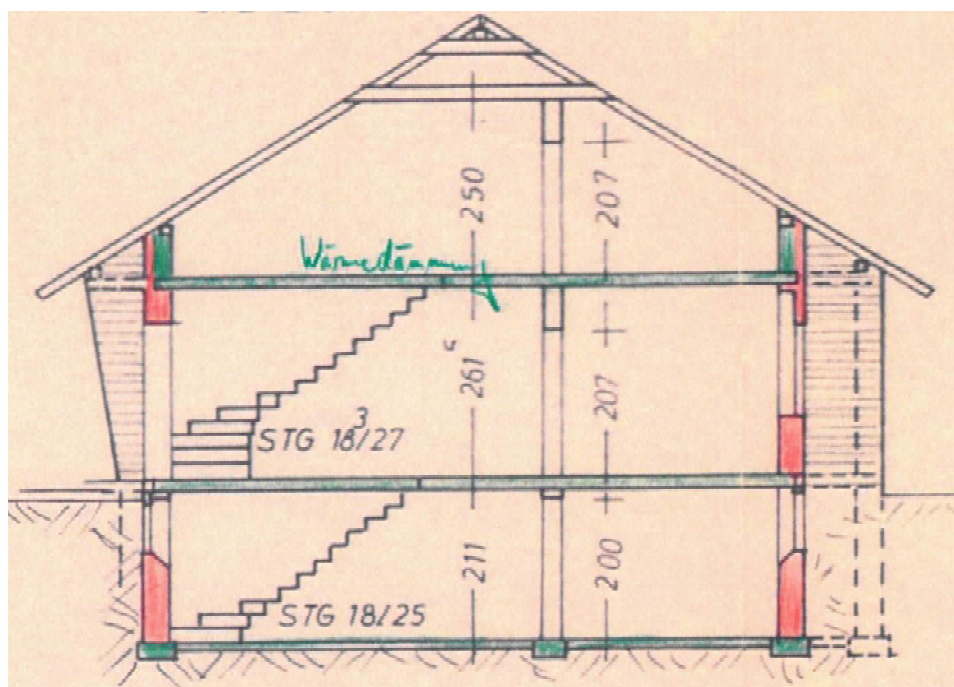
Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 5: Schnitt

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Bewertungsobjekt
Marienweg 23
48629 Metelen

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 überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche			Bereich a/ b (m²)
Wohngebäude			
KG	13,615 x	9,490	= 126,21
	-8,865 x	1,000	
	5,865 x	1,000	
EG	13,615 x	9,490	= 126,21
	-8,865 x	1,000	
	5,865 x	1,000	
DG	13,615 x	9,490	= <u>126,21</u>
	-8,865 x	1,000	
	5,865 x	1,000	
Brutto-Grundfläche (m²) ca.			378,62

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)*Erdgeschoss*

Diele	14,03
Wohnen	21,44
Essen	11,71
Küche	10,28
Bad	5,87
Kinder	11,57
Eltern	17,55
WC-Raum	1,48
Abstellraum	1,00
Garderobe	1,74
Wintergarten	9,50
Überdeckte Terrasse (zu 1/4)	<u>6,00</u>
Erdgeschoss (m ²) ca.	112,17

Dachgeschoss

Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor. Die Wohnfläche wird daher auf Grundlage der Brutto-Grundfläche überschläglich wie folgt ermittelt:

$$126,21 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,40 \quad = \quad 50,48 \quad \text{rd.} \quad \underline{50,00}$$

Dachgeschoss (m²) ca. 50,00

Wohnfläche gesamt m² ca. 162,17

Anlage 8: 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 Metelen.

Die gewählte Adresse ist: Marienweg 23.

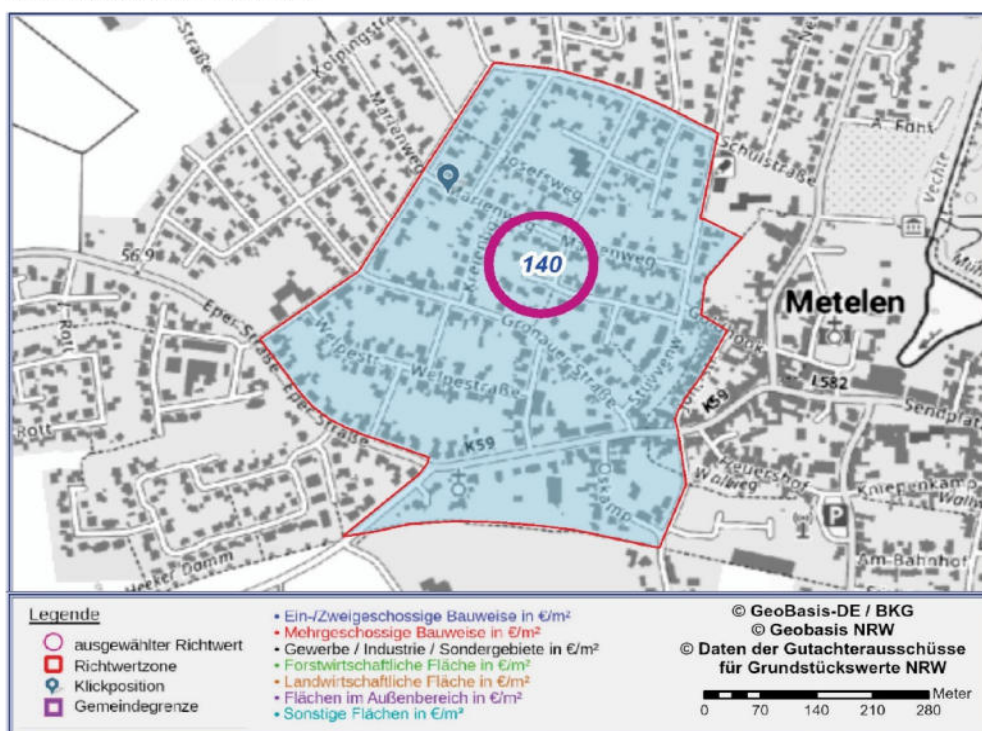


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Metelen
Postleitzahl	48629
Gemarkungsname	Metelen
Ortsteil	Metelen
Bodenrichtwertnummer	13012
Bodenrichtwert	140 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	125 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone ML 16

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Osten



Ansicht von Norden

