

Amtsgericht Tecklenburg Wachtmeisterei			
Eing.: 31. Juli 2026			
.....fach.....	Heft.....	Anl.....	
.....Bd.....	Sachver.....		

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: info@p-roos.de

1. Ausfertigung fürs Amtsgericht

GUTACHTEN

2026-465

Geschäftsnummer: 006 K 2/26

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks „Tecklenburger Straße 38“ in 49525 Lengerich



Zum Wertermittlungstichtag 22.05.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

289.000,00 €

(in Worten: Zweihundertneunundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten + 3 Seiten Anhang. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis	3
2.	Übersicht	4
3.	Allgemeine Angaben	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
4.	Grundstücksbeschreibung	9
4.1.	Makrolage	9
4.2.	Mikrolage	11
4.3.	Topographie	12
4.4.	Erschließung	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	14
5.	Gebäudebeschreibung	16
5.1.	Einfamilienhaus	16
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	16
5.1.2.	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/wertrelevantes Baujahr	16
5.1.3.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	18
5.1.4.	Gebäudekonstruktion	22
5.1.5.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
5.1.6.	Außenanlagen	22
5.1.7.	Raumausstattung und Ausbauzustand	23
5.1.8.	Gebäudezustand	23
5.1.9.	Bauzahlen	25
5.1.9.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	25
5.1.9.2.	Wohnflächenberechnung	26
5.2.	Nebengebäude	27
6.	Beurteilung und Analyse	27
7.	Verkehrswertermittlung	27
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	28
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV	28
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV	28
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	29
7.2.	Bodenwertermittlung	29
7.2.1.	Methodik	29
7.2.2.	Bodenwertberechnung	30
7.3.	Sachwertermittlung	32
7.3.1.	Methodik	32
7.3.2.	Sachwertberechnung	35
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil – Einfamilienhaus	35
7.3.2.2.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes	37
7.3.2.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt	37
7.3.2.4.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	39
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	39
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung	40
7.4.1.	Methodik	40
7.4.2.	Vergleichswertberechnung	41
7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	45
8.	Verkehrs- / Marktwert	46
9.	Verzeichnis der Anlagen	48

1. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Berechnungsverordnung
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ff.	fortfolgende
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

2. Übersicht

Objektart:	Einfamilienhaus und Nebengebäude
Grundstücksgröße:	1.080 m ²
Wohnfläche:	rd. 186 m ²
Wertermittlungstichtag:	22.05.2026
Qualitätstichtag:	22.05.2026
Ortsbesichtigung:	22.05.2026
<u>Wohnhaus:</u>	
Baujahr:	ca. 1933, spätere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung wertrelevantes Baujahr: 1961
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
<u>Nebengebäude:</u>	
Baujahr:	unbekannt (das Gebäude ist abgängig)
Bodenwert:	226.000,00 €
Sachwert:	289.000,00 €
Vergleichswert:	317.000,00 €
Verkehrswert:	289.000,00 €
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche:	1.554,00 €/m ²
Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) €/m ² Wohnfläche	1.661,00 €/m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Lengerich Blatt 1868A:	Lfd.-Nr. 5: Zwangsversteigerungseintrag Lfd.-Nr. 6: Zwangsverwaltungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	Baulastenblatt Nr. 52 des Baulastenverzeichnisses von Lengerich, lfd.-Nr. 1+2: Abstandsbauast

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte	bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude
Grundbuch	Grundbuch von Lengerich Blatt 1868A (Grundbuchausdruck vom 20.03.2026)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Lengerich, Flur 120, Flurstück 221, Hof- und Gebäude- fläche, Tecklenburger Straße 38, Größe: 1.080 m ²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Kreis Steinfurt
Katasteramt

Flurstück 221
Flur 120
Gemarkung: Lengerich
Tecklenburger Str. 38, Lengerich

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 27.03.2026



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im
Rahmen des § 11 (1) ZVGvermKG
NRW zulässig. Zuwendungen
werden nach § 27 VermKG NRW
verhört.



3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Tecklenburg Gerichtsweg 1 49545 Tecklenburg zuständige Rechtspflegerin: Frau Utrup
Auftrag vom	20.03.2026

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 20.03.2026 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftszeichen 006 K 2/26, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag	22.05.2026 ist der maßgebliche Wertermittlungstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
Qualitätstichtag	22.05.2026 ist der maßgebliche Qualitätstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Qualitätstichtag 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 (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss	22.05.2026 29.07.2026
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da der Eigentümer trotz schriftlicher Einladung nicht zum Ortsbesichtigungstermin erschienen ist.
Teilnehmer am Ortstermin	der Unterzeichner
Wertdefinition	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

§ 74a Abs. 5 ZVG

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der

Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 27.03.2026
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch (Ausdruck vom 20.03.2026)
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung
- Wohnflächenberechnung nach II.BV

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswert/ Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

**Besonderheiten des Auftrages
Maßgaben des Auftraggebers**

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 20.03.2026 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a. über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- b. ob Mieter und Pächter vorhanden sind,
- c. ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- d. ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen sowie sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),
- e. ob Verdacht auf Altlasten, Hausschwamm oder Vergleichbares besteht,
- f. ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen, Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorliegen,
- g. ob eine Zuwegung oder Beeinträchtigung Dritter vorhanden ist,
- h. besteht eine Wohnungsbindung,
- i. besteht Denkmalschutz,
- j. ob Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts bestehen, die zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind?

Diese Zusatzangaben werden zum Teil im Gutachten beantwortet bzw. aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

4. Grundstücksbeschreibung

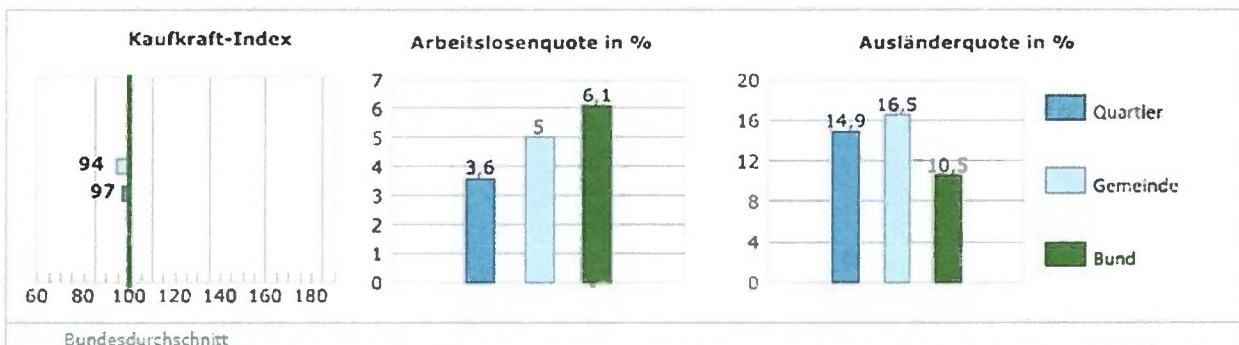
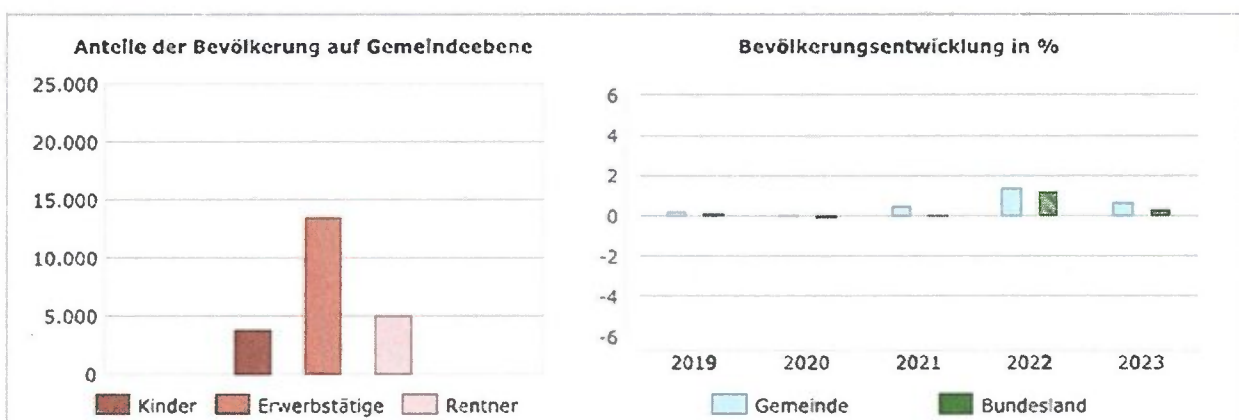
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (128,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lengerich, Stadt (3,2 km)

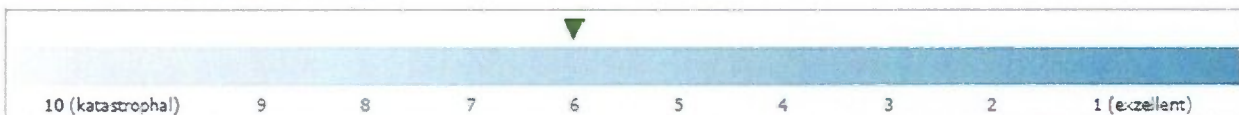
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	22.196	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.703
Haushalte (Gemeinde)	10.179	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.522



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Der Grundstücksmarkt in Kürze²

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

1049 geeignete Kaufverträge	+2,9 %	➡
davon 340 Kaufverträge als Grundlage für die folgende Auswertung:		
353.148 € Ø Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser	+5,4 %	➡
2.425 €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser	+5,7 %	➡
324.880 € Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	+7,3 %	➡
2.548 €/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser	+3,5 %	➡

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen³

„IHK-Wirtschaftsklima

Die Konjunktur in Nord-Westfalen startet ohne Schwung in das neue Jahr. Das Wirtschaftsklima stabilisiert sich zwar, doch nach wie vor scheinen nachhaltige Wachstumsimpulse für eine deutliche Stimmungsaufhellung zu fehlen. Der IHK-Konjunkturklimaindikator verharrt nahezu unverändert mit rund 100 Punkten auf niedrigem Niveau, wobei sich die konjunkturelle Tendenz in den beiden Teilregionen Münsterland und Emscher-Lippe-Region stark unterscheidet.

Geschäftslage

Nach dem konjunkturellen Stillstand der letzten Jahre hat sich die Lage am Jahresbeginn 2026 nur minimal verbessert. Ein Viertel der Betriebe berichtet von guten Geschäften, ein weiteres Viertel ist mit seiner wirtschaftlichen Situation nicht zufrieden. Besonders schwach läuft die Industriekonjunktur. Im Dienstleistungssektor ist das Geschäftsklima am freundlichsten, im Handel zeigt sich Besserung gegenüber dem Herbst letzten Jahres.

Geschäftsaussichten

Nur knapp jedes fünfte Unternehmen erwartet eine baldige konjunkturelle Erholung. Dass sich nach wie vor keine größere wirtschaftliche Dynamik entfalten kann, liegt vor allem auch an weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen. Hinzu kommen hohe Kosten für Energie, Personal und Steuern sowie lähmende Bürokratie, mit denen die Betriebe zu kämpfen haben. Die Arbeitskosten werden mit 60 Prozent der Nennungen als Risiko für die weitere Geschäftsentwicklung so hoch gewichtet wie nie.“

² Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

³ Quelle: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2026 der IHK Nord Westfalen

4.2. Mikrolage⁴

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Stadtplan on-geo

49525 Lengerich , Westf., Tecklenburger Str. 38



Geoport



⁴ siehe Fußnote 1

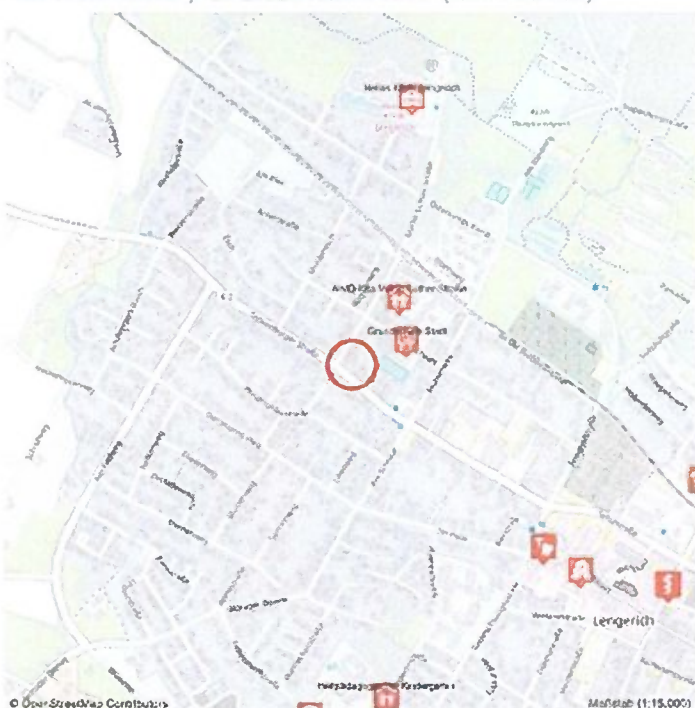
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lengerich (2,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Natrup-Hagen (5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (17,3 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (12,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Mühlenweg (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,8 km)
Zahnarzt	(0,6 km)
Krankenhaus	(0,6 km)
Apotheke	(0,7 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EKZ	(16,5 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,1 km)
Realschule	(13,7 km)
Hauptschule	(10,5 km)
Gesamtschule	(2,2 km)
Gymnasium	(2,0 km)
Hochschule	(15,5 km)
DB Bahnhof	(5,0 km)
Flughafen	(12,2 km)
DB Bahnhof ICE	(17,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Durch die direkte Lage an der stark befahrenen Tecklenburger Straße sind Verkehrslärmimmissionen möglich.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 18 m
Mittlere Tiefe	ca. 55 m
Grundstücksgröße	1.080 m²