

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 26004-AGS

Grundbuch	<u>Nordwalde Blatt 4397</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Nordwalde, Flur 51, Flurstück 258, Gebäude- und Freifläche, Uhlenhorst 13, Größe 824 m ²	
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 31/25	
Objekt- beschreibung	Grundstück (824 m ²), bebaut mit freistehendem Zweifamili- enhaus (Baujahr 1971, massive Bauweise, 2-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, ca. 143 m ² Wohnfläche) und Garagengebäude (Baujahr 1971, massive Bauweise, Flachdach) Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchge- führt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Ver- kehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.	
Verkehrswert	EURO 302.000,00 EURO 310.000,00	ohne Photovoltaikanlage mit Photovoltaikanlage

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. 26004-AGS

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Zweifamilienhaus mit Garagengebäude
Uhlenhorst 13, 48356 Nordwalde**

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

Grundbuch von Nordwalde Blatt 4397
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Nordwalde, Flur 51, Flurstück 258, Gebäude- und
Freifläche, Uhlenhorst 13, Größe 824 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 31/25

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 26.02.2026
(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. 13 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	7
4.1 Wohnhaus	7
4.2 Garagengebäude	8
4.3 Außenanlagen	8
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8
4.5 Restnutzungsdauer	9
4.6 Zubehör	9
5. Wertermittlungsverfahren	10
6. Bodenwert	11
7. Sachwert	13
8. Photovoltaikanlage	15
9. Verkehrswert	16
 Anlage 1: Lageplan	 17
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	18
Anlage 3: Grundriss Obergeschoss	19
Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss	20
Anlage 5: Grundriss Kellergeschoss	21
Anlage 6: Schnitt	22
Anlage 7: Garagengebäude	23
Anlage 8: Brutto-Grundfläche	24
Anlage 9: Wohnfläche	25
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026	27
Anlage 11: Fotos	28

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 - 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 26.02.2026 in der Zeit von 13.30 - 13.50 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen keine Person erschienen, die den Zugang ermöglichte. Die Besichtigung wurde daher nur von der Straße aus durchgeführt.

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 Nordwalde Blatt 4397

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Nordwalde, Flur 51, Flurstück 258, Gebäude- und Freifläche, Uhlenhorst 13, Größe 824 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 31/25). Eingetragen am 30.10.2025.
Abteilung III Hypotheken 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	Gemeinde Nordwalde, ca. 10.000 Einwohner,
Wohnlage	Das Objekt liegt ca. 1 km Luftlinie südwestlich vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Ein-/Zweifamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang im Ort vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,4 km bis Bushaltestelle ca. 3 km bis Bundesstraße B54 ca. 16 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 22 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen

Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein annähernd rechteckig zugeschnittenes Eckgrundstück, das nordwestlich der Zufahrtsstraße liegt.
--------------------------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt liegt an der fertig ausgebauten Straße "Uhlenhorst" (Tempo 30-Straße, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
--------------------------	--

Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Nordwalde stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
-----------------------	--

Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück 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 der Gemeinde Nordwalde bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
-----------	--

Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 7 "Erweiterung Bahnhofstraße": Kleinsiedlungsgebiet; zweigeschossig; Grundflächenzahl 0.2; Geschossflächenzahl 0.3; Dachneigung 25° - 35°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
----------------------------------	--

Wohnungsbindungen	Nein
-------------------	------

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 Zweifamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert
Nutzung am Stichtag	Anscheinend ist die Erdgeschosswohnung vermietet und die Obergeschosswohnung von der Eigentümerin selbst genutzt.
Baujahr	1971
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken

Geschosshöhen	EG: ca. 2,25 m; EG/OG: ca. 2,75 m;
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden; Glasbausteine
Gebäudeeingang	Aluminiumtürelement
Besondere Bauteile	Balkon mit Balkonaußentreppe, Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Garagengebäude Gebäude mit 2 PKW-Stellplätzen; Errichtung im Baujahr 1971 als Garage mit Vorrats- und Stallraum; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach mit Abklebung

4.3 Außenanlagen Bodenbefestigungen mit Betonpflaster, Natursteinpflaster und Feinkies; Zaunanlagen; Holzpergola; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand	Es liegt nach äußerem Eindruck Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in einigen Bereichen vor: z.B. Fassaden teils überarbeitungsbedürftig (Fugenschäden, Ziegelabplatzungen); Bodenbefestigungen im Außenbereich mit Unebenheiten; etc.
Sonstiges	Für die Balkonaußentreppe und das Garagengebäude in den tatsächlich vorhandenen Abmessungen 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 Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 25 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 55 Jahre).

4.6 Zubehör

Auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses und auf dem Flachdach der Garage befinden sich Photovoltaikanlagen. Nach Auswertung von historischen Luftbildern wurden die Anlagen zwischen 2011 und 2014 erstellt. Auf dem Wohnhaus sind 18 Module und auf dem Garagengebäude 15 Module installiert.

Die Gebäude sind auch ohne diese Anlagen als fertig gestellt anzusehen, weil die Anlagen nachträglich auf die fertigen Dächer aufgesetzt wurden. Insofern werden die Photovoltaikanlagen nicht als wesentlicher Bestandteil der Gebäude eingestuft, sondern als 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 10):

Bodenrichtwert beitragsfrei **195 €/m²**

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es eine unvorteilhafte Nordwestausrichtung sowie eine Ecklage hat.

Es wird der folgende Abschlag berücksichtigt:

195,00	x	-5%	=	-9,75 €/m ²
			rd.	-10,00 €/m²

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			195 €/m²
Stichtag	01.01.2026	26.02.2026	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	II	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m²)		824	
Tiefe (m)	30	ca. 38	
Lagequalität	normal	s.o.	-10 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			185 €/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:

$$824 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 185 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 152.440 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 152.000 €

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		351,03 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		135,00
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		750,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.428,07 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		501.289 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		10.000 €
Gebäudeherstellungskosten		511.289 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		55 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		25 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,69
· Betrag		-351.511 €
Zeitwert		
· Gebäude		159.778 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		159.778 €

Zeitwert Garagengebäude

10.000 €

Gebäudewerte insgesamt

169.778 €

Gebäudewerte insgesamt **169.778 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

169.778 € x 7% = **11.884 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **181.662 €**

Bodenwert **152.000 €**

Vorläufiger Sachwert **333.662 €**

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 **0,95**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **316.979 €**

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!

-15.000 €

301.979 €

Sachwert rd. **302.000 €**

8. Photovoltaikanlage

Auf den Dächern des Wohngebäudes und des Garagengebäudes befinden sich Photovoltaikanlagen, die nach Auswertung von historischen Luftbildern zwischen 2011 und 2014 erstellt wurden. Auf dem Wohnhaus sind 18 Module und auf dem Garagengebäude 15 Module installiert.

Da keine weiteren Informationen zur den Photovoltaikanlagen vorliegen, wird bei dieser Wertermittlung von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Vollständige Einspeisung des Stroms ins Stromnetz bis 2032
- Inbetriebnahme 01.07.2012 = Einspeisungsvergütung von 18,92 Ct/kWh
- Überschlägliche Leistungsberechnung: $18 + 15 = 33$ Module $\times$ 300 kWh/Modul $\times$ 0,85 Wirkungsgrad = ca. 8.500 kWh/Jahr

Stromeinspeisevergütung	kwh	Ct/kWh	€/Jahr	€/Jahr gesamt
Einspeisung	8.500,00	18,92	1.608,20	1.608,20
Arithmetischer Mittelwert				1.608,20

Durchschnittlicher Jahresrohertrag **1.608,20 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

(Versicherung, Wartung, Instandhaltung)

-15 % von 1.608,20 €/m² = **-241,23 €**

Jahresreinertrag **1.366,97 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 2,50 %

Restnutzungsdauer (gerundet) 6 Jahre

x 5,508

7.529,44 €

Ertragswert rd. 8.000,00 €

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einem Garagengebäude bebaut ist.

Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe 7.).

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. 302.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Uhlenhorst 13, 48356 Nordwalde" ohne Photovoltaikanlage wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 26.02.2026 ermittelt mit rd.

302.000,00 EURO

Der Wert der Photovoltaikanlage wurde ermittelt mit rd. 8.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Uhlenhorst 13, 48356 Nordwalde" mit Photovoltaikanlage wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 26.02.2026 ermittelt mit rd.

310.000,00 EURO

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

Ochtrup, 27.03.2026

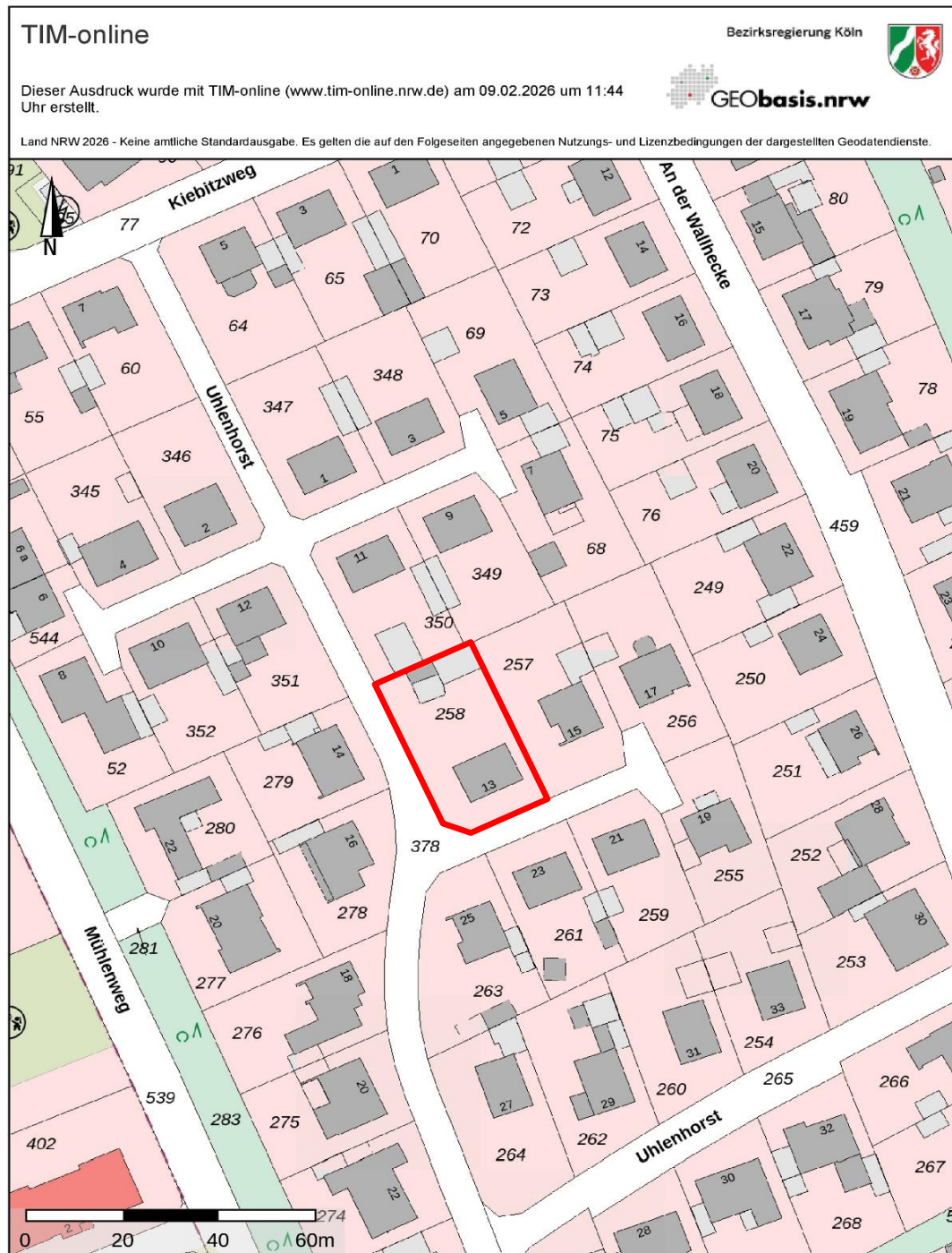
Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch



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

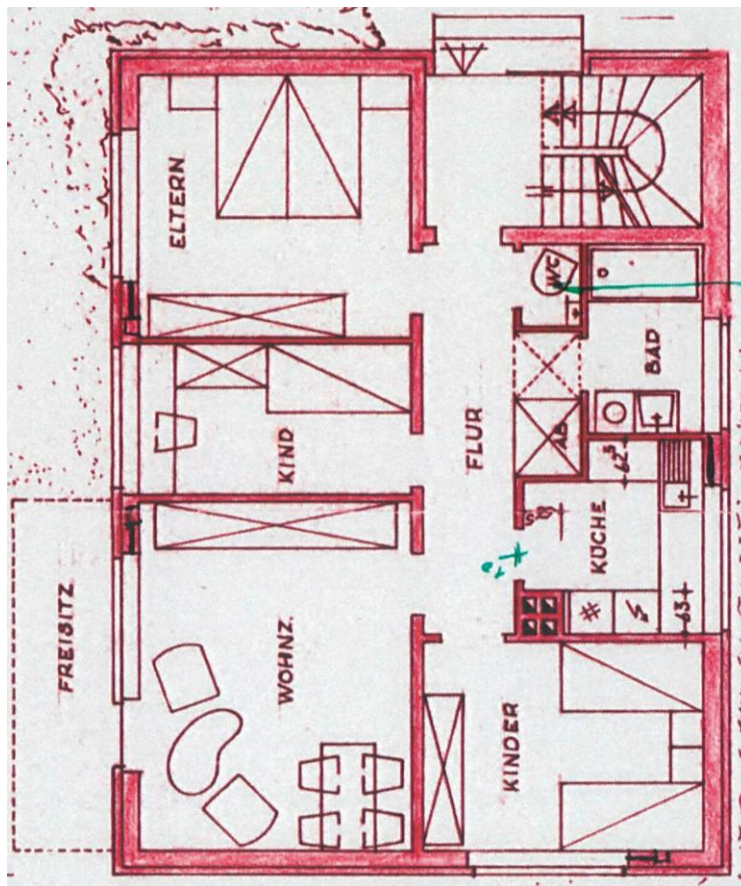
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Uhlenhorst 13
48356 Nordwalde

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

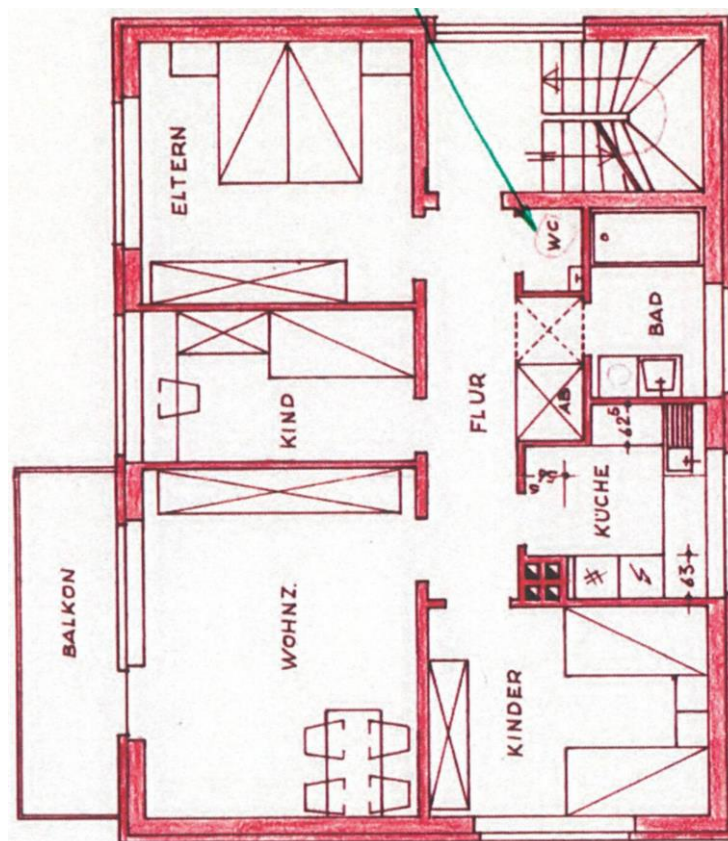
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Uhlenhorst 13
48356 Nordwalde**

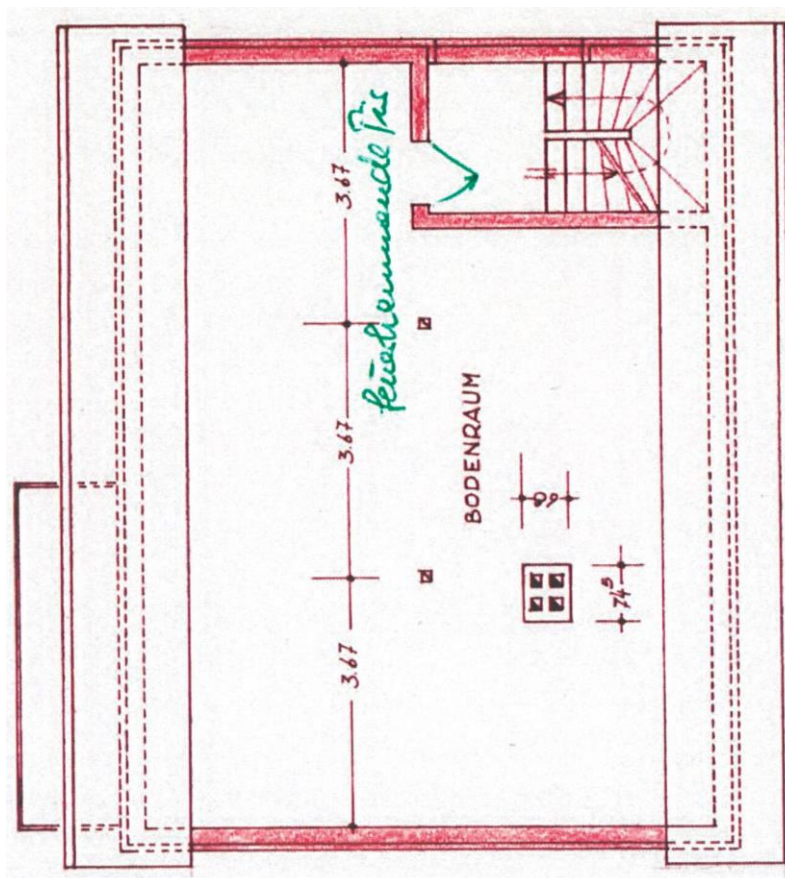
Anlage 3: Grundriss Obergeschoss

Ohne Maßstab



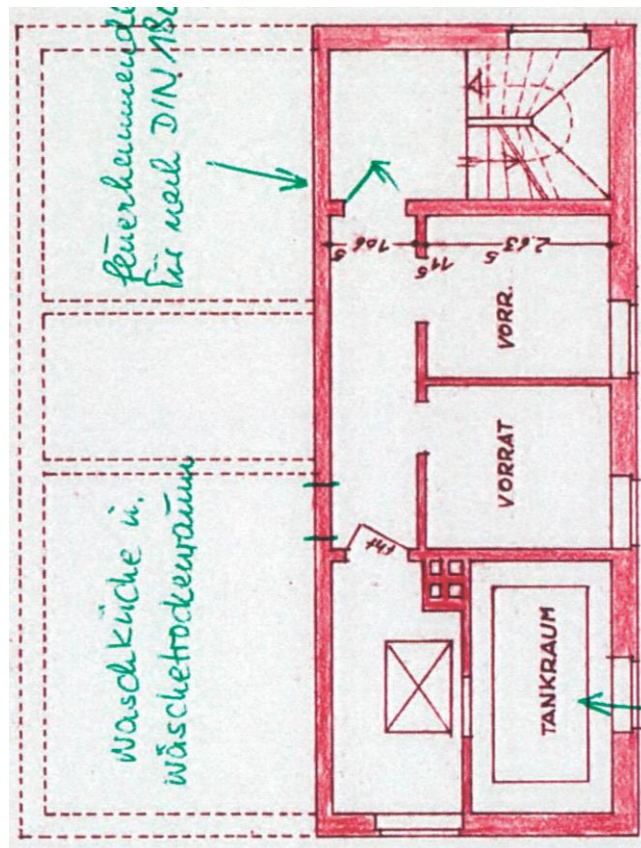
**Bewertungsobjekt
Uhlenhorst 13
48356 Nordwalde**

Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss
Ohne Maßstab



Anlage 5: Grundriss Kellergeschoss

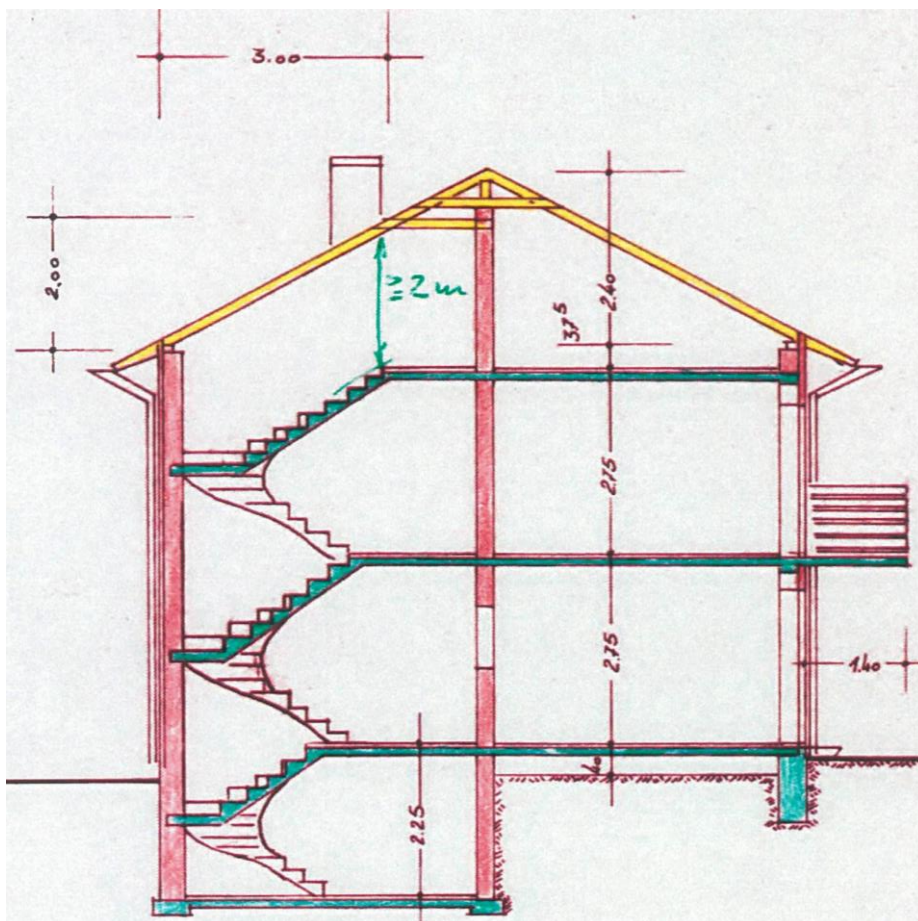
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Uhlenhorst 13
48356 Nordwalde**

Anlage 6: Schnitt

Ohne Maßstab

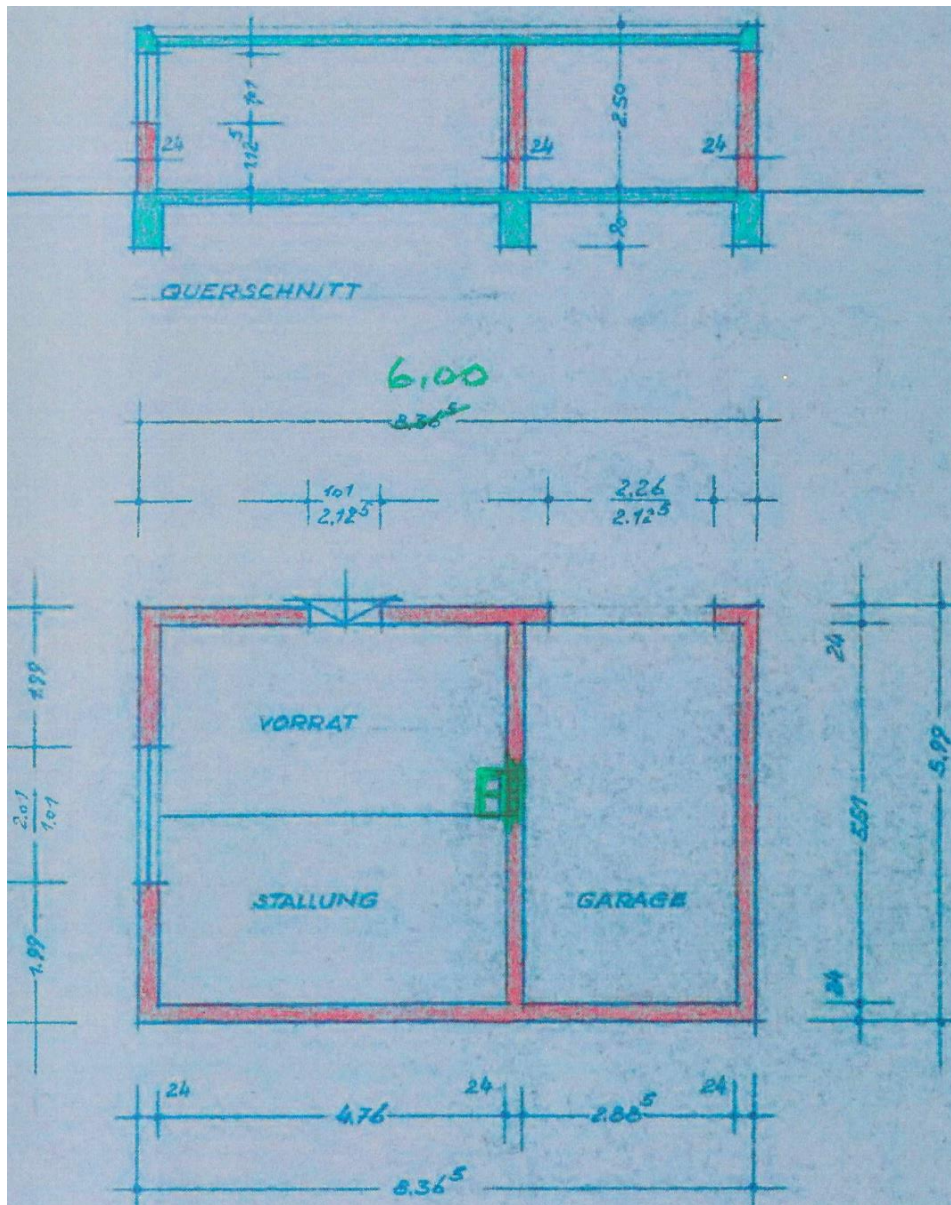


**Bewertungsobjekt
Uhlenhorst 13
48356 Nordwalde**

Anlage 7: Garagengebäude

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



**Bewertungsobjekt
Uhlenhorst 13
48356 Nordwalde**

Anlage 8: 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 (m ²)
Wohngebäude			
KG	11,740 x	4,430	= 52,01
EG	11,740 x	8,490	= 99,67
OG	11,740 x	8,490	= 99,67
DG	11,740 x	8,490	= <u>99,67</u>
Brutto-Grundfläche (m²) ca.			351,03

Anlage 9: 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)
<i>Erdgeschoss</i>	
Diele	7,64
Eltern	13,26
Kind	7,79
Wohnen/Essen	18,27
Kinder	11,26
Küche	5,69
Abstellraum	1,12
WC-Raum	1,02
Bad	3,91
Überdeckte Terrasse (zu 1/4)	<u>1,75</u>
Erdgeschoss (m ²) ca.	71,71

Obergeschoss

Diele	7,64
Eltern	13,26
Kind	7,79
Wohnen/Essen	18,27
Kinder	11,26
Küche	5,69
Abstellraum	1,12
WC-Raum	1,02
Bad	3,91
Balkon (zu 1/4)	<u>1,75</u>
Obergeschoss (m ²) ca.	71,71
Wohnfläche gesamt m² ca.	143,42

Anlage 10: 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 Nordwalde.

Die gewählte Adresse ist: Uhlenhorst 13.

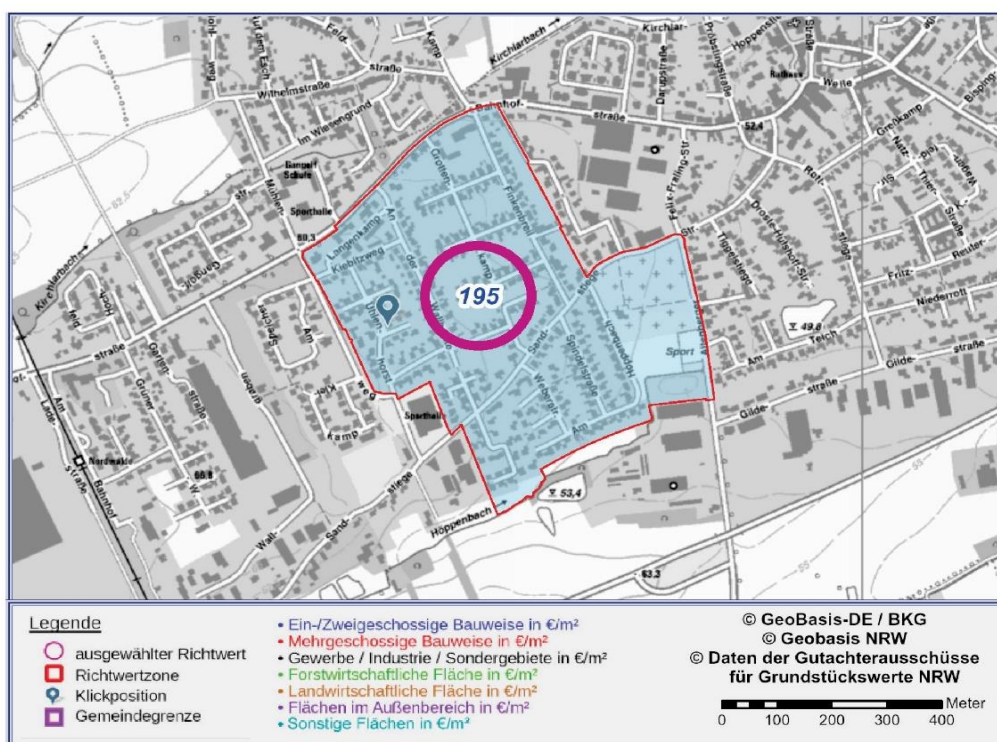


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Nordwalde
Postleitzahl	48356
Gemarkungsname	Nordwalde
Ortsteil	Nordwalde
Bodenrichtwertnummer	16013
Bodenrichtwert	195 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Kleinsiedlungsgebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	195 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone NO 16

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 11: Fotos

Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Anlage 11: Fotos

Ansicht von Westen



Ansicht von Nordwesten

