

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24032-AGS

Grundbuch	<u>Borghorst Blatt 7724</u> Lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 1147, Gebäude- und Freifläche, Ludgeristr. 45, Größe 413 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 005/24</b>
Objekt- beschreibung	Grundstück (413 m <sup>2</sup> ), bebaut mit vermietetem Zweifamilien- haus (Baujahr 2016, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, ca. 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche) und 2 Gartenschuppen (Baujahr 2016, massi- ve Bauweise).
Verkehrswert	<b>EURO 500.000,00</b>

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. 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/Exposés in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé 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 Gutachten-/Exposé-Inhalts 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.

**Exposé zum**

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24032-AGS

Objekt **Zweifamilienhaus  
Ludgeristr. 45, 45a, 48565 Steinfurt-Borghorst**

Grundbuch von Borghorst Blatt 7724  
Lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 1147, Gebäude- und  
Freifläche, Ludgeristr., Größe 413 m<sup>2</sup>

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 005/24**

Ortsbesichtigung und Stichtag **03.07.2024  
(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

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Borghorst Blatt 7724

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 14: Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 1147, Gebäude- und Freifläche, Ludgeristr., Größe 413 m<sup>2</sup>

Es sind weitere Grundstücke verzeichnet, die allerdings nicht Gegenstand dieses Gutachtens sind. Daher unterbleibt deren Auflistung hier.

Abteilung I  
Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II  
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 9 (zu lfd. Nr. 14 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 5/24). Eingetragen am 13.03.2024.

Es sind weitere Eintragungen vorhanden, die allerdings nicht das hier zu bewertende Grundstück betreffen.

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

Kreisstadt Steinfurt, ca. 34.000 Einwohner, im Ortsteil Borghorst ca. 19.000 Einwohner

Wohnlage

Das Objekt liegt im südwestlichen Randbereich vom Ortsteil Borghorst, ca. 1 km Luftlinie vom Ortskern Borghorst entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Ein-/Zweifamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage

Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 1 km bis Bundesstraße B54 ca. 24 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 21 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 27 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Ostausrichtung mit rechteckigem Zuschnitt.

### **3.3 Erschließung, Baugrund, etc.**

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Ludgeristraße (Spielstraße, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Steinfurt stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für d. Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, 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. 62a "Heuerland": Allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; zweigeschossig als Höchstgrenze; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Dachneigung 30° - 45°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
Denkmalschutz	Nein
Wohnungsbindungen	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 Zweifamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden; nicht unterkellert
Nutzung am Stichtag	Die Erdgeschosswohnung einschl. 1 Kfz-Stellplatz, 1 Gartenschuppen und Gartenteil ist seit 01.02.2024 vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete von 790 € und die Dachgeschosswohnung ist seit 01.02.2016 einschl. 1 Kfz-Stellplatz, 1 Dachboden, 1 Gartenschuppen und Gartenteil vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete von 630 €.
Baujahr	2016
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau

Geschossdecken	EG: Stahlbetondecke; DG: Holzbalkendecke
Treppen	EG - DG: Betonkonstruktion mit Fliesenbelag; Holzeinschubleiter zum Spitzboden
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Holztürelemente mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete
Sanitäreinrichtung	EG WC-Raum: Waschbecken, WC; EG Bad: Waschbecken, WC, Badewanne; bodengleiche Dusche; DG Bad: Waschbecken, WC, Badewanne; bodengleiche Dusche
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß; Installationen über Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung/etc.	Je Wohnung eine Gasbrennwertherme mit Warmwasserbereitung; Sonnenkollektoren auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasserbereitung; Flachheizkörper; Installationen unter Putz
Besondere Bauteile	Dachgaube, Balkon
Energieausweis	Der Energieausweis vom 11.02.2016 auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 63,9 kWh/m <sup>2</sup> a (Energieeffizienzklasse B = grünelber Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 71,6 kWh/m <sup>2</sup> a (Energieeffizienzklasse B = grünelber Farbskalabereich) auf.

Sonstiges	Es wurde von der Stadt Steinfurt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt, die eine Voraussetzung für eine Aufteilung in 2 Eigentumswohnungen darstellt.
<b>4.2 Gartenschuppen</b>	2 Abstellschuppen; Baujahr 2016; massive Bauweise, Ziegelfassaden; Flachdach aus Betonkonstruktion mit Abklebung; Stromanschluss
<b>4.3 Außenanlagen</b>	Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Rasen; Hecken; Bäume; Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<b>4.4 Bauzustand</b> (Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	Bei den Gebäuden liegt ein altersgemäßer Bauzustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau vor.
<b>4.5 Restnutzungsdauer</b>	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 72 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 8 Jahre).

## 10. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Ein Vergleichsverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert von Zweifamilienhäusern in der Regel 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. 469.000,00 €

Im vorliegenden Fall orientiert sich der Verkehrswert allerdings aufgrund der primären baulichen Ausgestaltung als Vermietungsobjekt vorrangig an Renditegesichtspunkten und damit am Ertragswert gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 505.000,00 €

Darüberhinaus ist ein Abschlag dafür zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Nettokaltmiete für die Dachgeschosswohnung unterhalb des marktüblichen Mietniveaus liegt (siehe Punkt 9).

Nachteil aus Mietminderertrag gesamt rd. -3.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Ludgeristr. 45, 48565 Steinfurt-Borghorst" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 ermittelt mit rd.

**500.000,00 EURO**

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

---

Ochtrup, 12.08.2024

**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.