

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Landwirtschaftskammer NRW für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Landwirtschaft
- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung der DIA-Zert für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

 Dipl.-Ing. Gregor Essing
Haddorf 46
48493 Wettringen
Tel.: 0162/9696625
E-Mail: gregor.essing@osnanet.de

Amtsgericht Steinfurt
Gerichtstraße 2
48565 Steinfurt
009 K 014/23

Datum: 28.11.2024
Az.: 24/2024

K u r z e x p o s é zum G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte (Marktwerte) von bebauten und unbebauten Grundstücken in 48268 Greven.



Bebaute Bewertungsgrundstücke

Der von Abteilung II des Grundbuchs „unbelastete“ Verkehrswert der Grundstücke wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 ermittelt mit:

Grundbuch	Grundbuchblatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]	Wert	Bemerkungen
Greven	3391	1	Greven	8	1445	232	17.500,00 €	Notweg, bebaut
Greven		2	Greven	8	1444	747	9.000,00 €	Notweg
Greven	3780	2	Greven	8	1443	821	9.900,00 €	Notweg
Greven		3	Greven	8	1446	1768	100.000,00 €	Notweg, bebaut

Zur Bewertung der bebauten Bewertungsgrundstücke wird insbesondere auf die Nr. 8 des Hauptgutachtens bezüglich der Bauvoranfrage hingewiesen.

Dieses Kurzexposé besteht aus insgesamt sechs Seiten und wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Ein Exemplar davon ist für meine Unterlagen. Zusätzlich wurde das Kurzexposé in digitaler Form angefertigt und dem Auftraggeber auf USB-Stick zur Verfügung gestellt.

Auftraggeber:

Amtsgericht Steinfurt, Gerichtstraße 2, 48565 Steinfurt

Grund der Gutachtenerstellung:

Wertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Steinfurt, Az.: 009 K 014/23

Grundbücher von Greven:

- Blatt 3391 mit den laufenden Nummern 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses und
- Blatt 3780 mit den laufenden Nummern 2 und 3 des Bestandsverzeichnisses

Eigentümer:

Helene und Klaus Walterskötter

Objektadresse:

Nordwalder Straße 83 und 85, 48268 Greven

Ortsbesichtigung:

28.08.2024;

Eine weitere abschließende örtliche Überprüfung ist am 27.11.2024 erfolgt.

Wertermittlungsstichtag:

28.08.2024 (entspricht dem Qualitätsstichtag)

Objektart:

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um bebaute Wohnbaulandgrundstücke und unbebaute Gartenlandgrundstücke, jeweils im Außenbereich von Greven.

Grundstücksqualität:

Faktisches Wohnbauland mit dem Einfluss von Rohbauland und sonstige Flächen mit dem Einfluss von Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 3 der ImmoWertV.¹

Kurzbeschreibung der bebauten Wohnbaugrundstücke 1445 und 1446

Grundstück 1445:

Gebäude Nr. 1: Wohnhaus: Nordwalder Straße 85; gemäß der Auskunft im Ortstermin

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)

ehemaliges Betriebsgebäude; Umbau zum Wohnhaus ca. 1983;
veraltet; massiv

Grundstück 1446:

Gebäude Nr. 2: Wohnhaus: Nordwalder Straße 83; Ursprüngliches Baujahr etwa 1897;
veraltet; massiv

Gebäude Nr. 3: Schuppen: Nordwalder Straße 83; gemäß der Auskunft im Ortstermin
ehemaliges Stallgebäude; Teilweiser Umbau zum Abstellraum;
Baujahr unbekannt; massiv

Zustand der Gebäude:

Die überwiegenden Gebäude(bereiche) sind in einem einfachen, wirtschaftlich überalterten Zu-
stand und müssen für eine weitere Verwendung saniert werden. Nicht für alle Gebäude, baulichen
Anlagen und Gebäudeumnutzungen liegen Bau- bzw. Umnutzungsgenehmigungen vor.

Den Gebäuden zugehörige Außenanlagen: Überwiegend für die Wohnnutzung ehemalig zweckmäßig her-
gerichtet aber heruntergekommen und sanierungsbedürftig.

Kurzbeschreibung der unbebauten Bewertungsgrundstücke 1443 und 1444

Die beiden Grundstücke wurden ehemalig als Gartenland genutzt und waren zum Wertermittlungs-
stichtag ohne Nutzung. Sie sind örtlich verwildertes Grünland sowie mit Bäumen, Sträuchern und
sonstigem Aufwuchs bestanden. Die aufstehende Gartenhütte hat keinen Wert.

Weitere Grundstücksmerkmale der vier Bewertungsgrundstücke

Erschließungszustand der Be-
wertungsgrundstücke: Die Zufahrt zu allen Bewertungsgrundstücken erfolgt aus-
ausschließlich über einen gemeinsamen Notweg, der vom
Eigentümer von Nachbargrundstücken für die Zuwegung zu
seiner Hofstelle und übrigen Grundstücke genutzt wird.

Die gemeinsame Abwasserbehandlungsanlage auf dem Bewer-
tungsgrundstück 1446 in Form einer Kleinkläranlage ist nicht
mehr genehmigt. Für die Wasserversorgung besteht lediglich
ein Brauchwasseranschluss auf dem Grundstück 1446. Strom

und Telefon sind vorhanden. Im Bereich der Lage der Bewertungsgrundstücke befindet sich ein Lichtwellenleiter (LWL).

Diese Erschließungen werden der weiteren Bewertung zugrunde gelegt.

Verkehrslage:

Die Entfernung der Bewertungsgrundstücke zum Ortszentrum von Greven beträgt ca. 3 km. Straßen für den überregionalen Verkehr sind in naher Entfernung zu erreichen.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Auskünften, den Bauakten und der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Besonderheiten:

Die Bewertungsgrundstücke haben nur eine Erschließung durch einen dinglich nicht abgesicherten Notweg. Weiterhin müsste die Zuwegung zu den Gebäuden der Bewertungsgrundstücke öffentlich-rechtlich gesichert werden, sollten genehmigungspflichtige Bautätigkeiten in der Zukunft beantragt werden.
 Die Gebäude sind leerstehend und wirtschaftlich veraltet.
 Im nordöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks 1443 steht eine Trafostation mit evtl. unterirdischen Leitungen.

Außenansicht:

Die Außenansichten von einzelnen Gebäude(teilen) sind den Anlagen mit den Fotodokumentationen zu entnehmen.

Katasterangaben: Gemarkung Greven, Flur 8

Flst.	Größe	Teilflächen	Nutzung	Bemerkungen
	[m ²]	[m ²]		
1443	821	- 739 - 8 - 74	Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche/Grünanlage Weg/Hauptwirtschaftsweg Weg	
1444	747	- 10 - 737	Gebäude- und Freifläche Land- u. Forstwirtschaft Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche/Grünanlage	
1445	232	232	Wohnbaufläche	bebaut
1446	1.768	- 21 - 1390 - 357	Landwirtschaft/Ackerland Wohnbaufläche Gehölz	bebaut

Auszug aus der Katasterkarte mit der Darstellung der Bewertungsgrundstücke



Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt; Bewertungsgrundstücke 1443, 1444, 1445 und 1446

Fotodokumentation

Wohnbauland Grundstück 1446, Nordwalder Straße 83

Wohngebäude



Ansicht von Süden

Schuppen



Ansicht von Nordosten

Wohnbauland Grundstück 1445, Nordwalder Str, 85

Wohngebäude



Ansicht von Nordwesten

Zuwegung/Notweg

Bewertungsgrundstück 1443; Notweg



Ansicht von Osten; Trafostation

Grundstücke 1443 und 1444

Grundstück 1443



Ansicht von Südosten

Grundstück 1444



Ansicht von Norden

Das Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberschutzes.

Wettringen, den 28.11.2024

Dipl. Ing. G. Essing