

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23081-AGS

Grundbuch	<u>Borghorst Blatt 8462</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 499,81 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Borghorst, Flur 50, Flurstück 1091, Gebäude- und Freifläche, Sandweg 96, 96 a, Größe 446 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs- plan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Dachge- schoss nebst Spitzboden.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 017/23</b>
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus (Baujahr 2007, massive Bauweise, 1-ge- schossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkel- lert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche.
Verkehrswert	<b>EURO 235.000,00</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. 23081-AGS

Objekt Grundbuch von Borghorst Blatt 8462  
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
499,81 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Borghorst, Flur 50, Flurstück 1091, Gebäude- und  
Freifläche, Sandweg 96, 96 a, Größe 446 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst  
Spitzboden

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 017/23

Ortsbesichtigung und Stichtag 11.01.2024  
(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 8462

Bestandsverzeichnis	<p>Lfd. Nr. 1: 499,81 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Borghorst, Flur 50, Flurstück 1091, Gebäude- und Freifläche, Sandweg 96, 96 a, Größe 446 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Spitzboden. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 8461 bis 8462). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechtes beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- an Gartenfläche, Terrasse und dem Carport nebst Abstellraum Nr. 2 des Lageplans.</li></ul> <p>Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Miteigentümers. Dies gilt nicht im Falle der:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Veräußerung an den Ehegatten</li><li>- Veräußerung an Verwandte in gerader Linie,</li><li>- Veräußerung an Verwandte in Seitenlinie bis zum 2. Grad,</li><li>- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.</li></ul> <p>Bezug: Bewilligung vom 22.12.2011 (UR-Nr. 890/2011, Notar Dieter Eickelpasch, Steinfurt). Von Blatt 7724 hierher übertragen am 03.01.2012.</p>
Abteilung I Eigentümer	<p><i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i></p>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	<p>Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 017/23). Eingetragen am 23.08.2023.</p>
Abteilung III Hypotheken etc.	<p><i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i></p>

### 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 südöstlichen Randbereich vom Ortsteil Borghorst, ca. 2 km Luftlinie vom Ortskern Borghorst entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Ein-/Zweifamilienhäuser und Sportplatzanlagen; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang vorhanden und noch gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 4 km bis Bundesstraße B54 ca. 27 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 22 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 26 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein Grundstück in Südostausrichtung mit rechteckigem Zuschnitt.

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt am fertig ausgebauten Sandweg (Sackgassenlage, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Steinfurt stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für d. Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.  Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.

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. 36, 8. Änderung: Allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; zweigeschossig als Höchstgrenze; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Dachneigung 40° - 48°; 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

#### 4.1.1 Allgemein

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden; nicht unterkellert
Wohneinheiten (WE)	2 Eigentumswohnungen
Baujahr	2007
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk, teils Schieferschindeln
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
Gemeinschaftseinrichtungen	Hausanschlussraum
Energieausweis	Der Energieausweis vom 21.08.2009 auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 79,3 kWh/ m <sup>2</sup> a und einen Primärenergiebedarf von 89,6 kWh/ m <sup>2</sup> a auf (jeweils grüner Farbskalabereich).
Besondere Bauteile	Zwerchhaus, Loggia

#### **4.1.2 Wohnung Nr. 2**

Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist einschließlich PKW-Stellplatz, Geräteraum und Gartennutzung seit 01.06.2020 vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 675,00 €.
Belichtung	Die Wohnung wird überwiegend von Südwesten, Nordwesten und Nordosten belichtet. Auch das Bad hat ein Fenster. Insgesamt liegt eine mittlere Tageslichtversorgung vor.
Sonstiges	Dem Miteigentumsanteil sind Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche, einer Terrasse, einem PKW-Stellplatz und einem Abstellschuppen zugeordnet (siehe Anlagen 2 und 3).

#### Ausstattung

Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen

Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete
Zimmertüren	Holztüren, Stahlzargen
Sanitäreinrichtung	Bad: Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne; WC-Raum: Waschbecken, WC
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß; Installationen unter Putz
Heizung/ Warmwasser- bereitung/etc.	Etagen-Gasbrennwertherme mit Warmwasser- bereitung; Flachheizkörper; Installationen unter Putz
<b>4.2 Nebengebäude</b>	Carport links; Baujahr ca. 2013; Metallkonstruk- tion; Pultdach mit Glas  2 Abstellschuppen; Baujahr 2007; massive Bau- weise, Ziegelfassaden; Flachdach aus Beton- konstruktion mit Abklebung; Stromanschluss
<b>4.3 Außenanlagen</b>	Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Rasen; Hecken; Bäume; Zaunanlagen, Ver- und Entsor- gungsanschlüsse
<b>4.4 Bauzustand</b>	Bei den baulichen Anlagen liegt ein altersgemäß- er Bauzustand ohne wesentlichen Instandhal- tungsstau vor.
<b>4.5 Restnutzungsdauer</b>	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohn- hauses wird unter Berücksichtigung der Konstruk- tion, der Ausstattung und des Bauzustands er- mittelt mit 63 Jahren (übliche wirtschaftliche Ge- samtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 17 Jahre).

## 8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Eigentumswohnungen richten sich im Wert vorrangig nach Renditegesichtspunkten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Fachliteratur ist der Verkehrswert eines derartigen Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 234.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 2, Sandweg 96, 96 a, 48565 Steinfurt" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 11.01.2024 ermittelt mit rd.

**235.000,00    EURO**

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

---

Ochtrup, 22.01.2024      **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.