

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23087-AGS

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Grundbuch               | <u>Borghorst Blatt 8451</u><br>Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:<br>501,18 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück<br>Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 945, Gebäude- und<br>Freifläche, Paracelsusweg 38, 40, Größe 615 m <sup>2</sup> ,<br>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-<br>plan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss<br>nebst Spitzboden |
| Zweck des<br>Gutachtens | Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren<br><b>Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 018/23</b>   |
| Objekt-<br>beschreibung | Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem<br>Zweifamilienhaus (Baujahr 2007, massive Bauweise, 1-ge-<br>schossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkel-<br>lert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung<br>im Dachgeschoss mit ca. 95 m <sup>2</sup> Wohnfläche.  |
| Verkehrswert            | <b>EURO 240.000,00</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. 23087-AGS

Objekt Grundbuch von Borghorst Blatt 8451  
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
501,18 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 945, Gebäude- und  
Freifläche, Paracelsusweg 38, 40, Größe 615 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst  
Spitzboden

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 018/23

Ortsbesichtigung und Stichtag 08.02.2024  
(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 8451

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:  
501,18 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 945, Gebäude- und Freifläche, Paracelsusweg 38, 40, Größe 615 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Spitzboden.  
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 8450 bis 8451).  
Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechtes beschränkt.  
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.  
Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:  
- an der Gartenfläche und dem Carport nebst Abstellraum Nr. 2 des Lageplans.  
Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Miteigentümers. Dies gilt nicht im Falle der:  
- Veräußerung an den Ehegatten  
- Veräußerung an Verwandte in gerader Linie,  
- Veräußerung an Verwandte in Seitenlinie bis zum 2. Grad,  
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung  
- Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat,  
- Veräußerung durch freihändigen Verkauf zur Abwendung der Zwangsvollstreckung.  
Bezug: Bewilligung vom 22.09.2011 (UR-Nr. 657/11, Notar Dieter Eickelpasch, Steinfurt). Von Blatt 7724 hierher übertragen am 28.09.2011.

Abteilung I Eigentümer *Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 2 (zu Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 018/23). Eingetragen am 24.08.2023.

Abteilung III  
Hypotheiken 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,<br>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<br>ca. 24 km bis Autobahnauffahrt A31<br>ca. 21 km bis Autobahnauffahrt A1<br>ca. 27 km bis Münster Stadtkern   |
| Topografische Lage                      | Ebenes Gelände  |
| Immissionen                             | Keine wesentlichen  |
| Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc. | Es handelt sich um ein Eckgrundstück in Süd-/Ostausrichtung mit annähernd rechteckigem Zuschnitt.   |

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Straßenausbau/Straßenart | Das o.g. Eckgrundstück liegt am fertig ausgebauten Paracelsusweg (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 Kanalanchlussbeiträge 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. 61 Teil A "Südlich Oranienring": Allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; zweigeschossig als Höchstgrenze; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.6; Dachneigung 30° - 45°; Baulinien und 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;<br>DG: Holzbalkendecke  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Treppen                    | EG - DG: Betonkonstruktion mit Fliesenbelag;<br>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 88,9 kWh/ m <sup>2</sup> a und einen Primärenergiebedarf von 103,6 kWh/ m <sup>2</sup> a auf (jeweils grüner Farbskalabereich). |
| Besondere Bauteile         | Zwerchhaus,<br>Loggia  |

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

|                    |   |
|--------------------|---|
| Derzeitige Nutzung | Das Bewertungsobjekt ist einschließlich PKW-Stellplatz, Geräteraum und Gartennutzung seit 01.02.2024 vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 600,00 €. |
| Belichtung         | Die Wohnung wird überwiegend von Westen, Norden und Osten belichtet. Auch das Bad hat ein Fenster. Insgesamt liegt eine mittlere Tageslichtversorgung vor.              |
| Sonstiges          | Dem Miteigentumsanteil sind Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche, einem PKW-Stellplatz und einem Abstellschuppen zugeordnet (siehe Anlage 5).                     |

#### Ausstattung

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Bodenbeläge     | Fliesen, Laminat          |
| Wandoberflächen | Anstrich, Tapete, Fliesen |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Deckenoberflächen                 | Anstrich, Tapete   |
| Zimmertüren                       | Holztüren, Stahlzargen   |
| Sanitäreinrichtung                | Bad: Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne  |
| Elektroinstallation               | Bauzeitgemäß; Installationen unter Putz  |
| Heizung/ Warmwasserbereitung/etc. | Etagen-Gasbrennwertherme mit Warmwasserbereitung; Flachheizkörper; Installationen unter Putz |

#### **4.2 Nebengebäude**

2 Abstellschuppen; Baujahr 2007; massive Bauweise, Ziegelfassaden; Flachdach aus Betonkonstruktion mit Abklebung; Stromanschluss

**Anmerkung:** Abweichend von der ursprünglichen Planung wurden keine Carports errichtet.

#### **4.3 Außenanlagen**

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Schotter; Rasen; Hecken; Bäume; Zaunanlagen, Ver- und Entsorgungsanschlüsse

#### **4.4 Bauzustand**

Bei den baulichen Anlagen liegt ein altersgemäßer Bauzustand mit leichtem Instandhaltungsbedarf vor:

Gebäude allgemein

Z.B. Blechausfachung am Loggia-Geländer rostet

Wohnung Nr. 2

Z.B. Wand-/Fliesenrisse in Wand zwischen Bad und Flur

#### **4.5 Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 63 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 17 Jahre).

## 9. 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.  | 247.000,00 €       |
| Nachteil aus Mietminderertrag gesamt rd. | <u>-7.000,00 €</u> |
| Summe                                    | 240.000,00 €       |

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 2, Paracelsusweg 38, 40, 48565 Steinfurt" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2024 ermittelt mit rd.

**240.000,00 EURO**

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

---

Ochtrup, 19.02.2024      **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.