

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23088-AGS

Grundbuch	<u>Borghorst Blatt 1367</u> Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Borghorst, Flur 12, Flurstück 449, Hof- und Gebäudefläche, Dumter Straße 135, Größe 500 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 019/23</b>
Objektbeschreibung	Grundstück (500 m <sup>2</sup> ), mit einem Erbbaurecht belastet
Verkehrswert	<b>EURO 75.000,00</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.



	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>9</b>
<b>6. Wertermittlung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks</b>	<b>10</b>
6.1 Allgemeines	10
6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht	11
6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	12
6.4 Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	14
<b>7. Verkehrswert</b>	<b>15</b>
Anlage 1: Lageplan	16
Anlage 2: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023	17
Anlage 3: Fotos	18

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungs- grundlagen

#### Objektunterlagen/-informationen:

Grundbuchauszug

Erbbaurechtsvertrag

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

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 08.02.2024 in der Zeit von 13.30 - 13.45 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen keine weitere Person erschienen. Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Borghorst Blatt 1367

Bestandsverzeichnis      Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Borghorst, Flur 12, Flurstück 449, Hof-  
und Gebäudefläche, Dumter Straße 135, Größe  
500 m<sup>2</sup>

Abteilung I  
Eigentümer                      *Aus Datenschutzgründen hier keine weiteren An-  
gaben*

Abteilung II  
Lasten/Beschränkungen      Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnis-  
ses):  
Erbbaurecht für [...] für die Dauer von 99 Jahren  
seit dem Tage der Eintragung. Unter Bezugnah-  
me auf die Eintragung im Bestandsverzeichnis Nr.  
1 des Erbbaugrundbuchs von Borghorst Blatt  
3158 eingetragen am 23. Februar 1971.

Lfd. Nr. 7 (zu lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnis-  
ses):  
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jewei-  
ligen Erbbauberechtigten. Unter Bezugnahme auf  
die Bewilligung vom 30. November 1970 eingetra-  
gen am 23. Februar 1971.

Lfd. Nr. 15 (zu lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnis-  
ses):  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amts-  
gericht Steinfurt, 009 K 019/23). Eingetragen am  
06.09.2023.

#### **Hinweis**

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert bei  
Nicht-Untergang des Erbbaurechts im Zwangs-  
versteigerungsverfahren ermittelt.

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- bis zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser und dreigeschossige Mehrfamilienhausanlagen; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,2 km bis Bushaltestelle ca. 0,5 km bis Bundesstraße B54 ca. 23 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 20 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 26 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Normal (Straßenverkehr)
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück, das südöstlich seiner Zufahrtsstraße liegt und einen rechteckigen, relativ langgestreckten Zuschnitt hat.

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Dumter Straße (geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Laut Angaben der Stadt Steinfurt ist " <i>nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Steinfurt vom 24.09.2004 in der zurzeit gültigen Fassung ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeit geltendem Recht nicht zu entrichten.</i> "

*"Für das angefragte Grundstück „Dumter Straße 135 in Borghorst“ wurde 1971 eine Kanalanschlussgebühr abgerechnet. Jedoch lag der Abrechnung ein nicht mehr gültiger Abrechnungsmaßstab zugrunde, durch welchen bisher noch nicht das gesamte Grundstück nach heutigem Recht abgerechnet wurde."*

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 des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.

Planungsrechtliche Ausweisung

Bebauungsplan Nr. 30c: Allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; zweigeschossig zwingend; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Dachneigung 25° - 35°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen

Denkmalschutz

Nein

Erhaltungssatzung

Nein

Sonstige Festlegungen

Nicht bekannt



#### **4. Tatsächliche bauliche Nutzung**

Im Rahmen des Erbbaurechts, welches nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist, wird das Grundstück wie folgt genutzt:

Bebaut mit einer Doppelhaushälfte (2-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert) und einer Garage.

## 5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das eingangs beschriebene Bewertungsobjekt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der genannte Zustand des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## 6. Wertermittlung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks

### 6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden (vgl. ImmoWertV § 48 ff).

(1) Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaugrundstücks insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
2. ausgehend von dem nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder
3. ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

(2) Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann insbesondere ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen für Erbbaugrundstücke,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor oder
3. durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Im konkreten Fall liegt keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke vor. Ebenso liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zu Erbbaugrundstückskoeffizienten für den Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und keine Erbbaugrundstücksfaktoren für einen nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks vor.

Daher erfolgt hier eine Ableitung des Erbbaugrundstückskoeffizienten auf Grundlage von Daten anderer Quellen:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat Erbbaugrundstückskoeffizienten für den Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ ermittelt.

Es wird daher hier der Wert des Erbbaugrundstücks auf Grundlage des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und den zur Verfügung stehenden Erbbaugrundstückskoeffizienten ermittelt. Dabei wird angenommen, dass die vorhandenen Daten anwendbar für den hier vorliegenden Wertermittlungszweck sind.

## **6.2 Einzelheiten zum Erbbaurecht**

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab gerechnet, somit vom 23.02.1971 bis zum 22.02.2070. Die Restlaufzeit vom Wertermittlungsstichtag an gerechnet ergibt sich damit zu rd. 46 Jahren.

Der Erbbauberechtigte trägt alle öffentlichen Lasten und Abgaben (Erschließungskosten, etc.).

Entschädigung im Falle des Zeitablaufs in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes, den die Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts haben.

Vergütung im Falle des Heimfalls in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zum Zeitpunkt der Übertragung.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag betrug der ursprüngliche jährliche Erbbauzins  $0,60 \text{ DM/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 300,00 \text{ DM} (= 153,39 \text{ €})$ .

Es wurde eine Erbbauzinsanpassungsklausel vereinbart. Die Klausel wurde nicht auf ihre Rechtswirksamkeit überprüft.

Erbbaurechtsvertrag vom 30.11.1970 § 6 (Auszug):

*"Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass, sobald sich die Indexziffer der Lebenshaltungskosten für die mittlere Verbrauchergruppe (Juli 1970 = 124,1) vom heutigen Tage ab für das Bundesgebiet um mehr als 10 % erhöhen oder ermäßigen sollte, evtl. eine Erhöhung oder Ermäßigung des Erbbauzinses ebenfalls um 10 % eintritt. Es gelten die Indexzahlen, die vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgesetzt werden. Diese Berechnung des Erbbauzinses wird auch bei einem weiteren Steigen oder Fallen der Indexziffer um jeweils 10 %, von der Indexziffer vom heutigen Tage berechnet, wirksam. Bei Eintritt dieser Voraussetzungen hat evtl. eine entsprechende Neufestsetzung des Erbbauzinses zu erfolgen."*

Der Erbbauzins wurde nach Angaben des Eigentümers des Erbbaugrundstücks zuletzt zum 01.10.2023 erhöht auf 733,49 €/Jahr.

### 6.3 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

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 01.01.2023 (siehe Anlage 2):

**Bodenrichtwert beitragsfrei** **220,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück grenzt unmittelbar an eine großvolumige dreigeschossige Mehrfamilienhausanlage mit Einsichtmöglichkeit in den Garten des Bewertungsobjekts an. Der Parkplatz dieser Mehrfamilienhausanlage schließt sich direkt an den Garten des Bewertungsobjekts an. Die Lagequalität weicht insofern vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone ab. Es wird daher der folgende Abschlag berücksichtigt:

$$220,00 \quad \times \quad -5\% \quad = \quad -11,00 \text{ €/m}^2$$

**Abschlag** **rd. -10,00 €/m<sup>2</sup>**

### Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
<b>Bodenrichtwert</b>			<b>220,00 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag	01.01.2023	08.02.2024	
Konjunkturelle Weiterentwicklung seit 01.01.2023		-	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	II	
Bauweise		offen	
Fläche (m <sup>2</sup> )		500	
Tiefe (m)	35	ca. 40	
Lagequalität	normal	s.o.	<b>-10,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>210,00 €/m<sup>2</sup></b>

Weitere Zu-/ Abschläge 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:

$$500 \text{ m}^2 \times 210 \text{ €/m}^2 = 105.000 \text{ €}$$

**Bodenwert des unbelasteten Grundstücks gesamt rd. 105.000 €**

## 6.4 Vergleichswert des Erbbaugrundstücks

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2013 sowie einer Aktualisierung zum Ende des Jahres 2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 118 Kauffälle von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 bis 2022 herangezogen. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung der Grundstücksgößenabhängigkeit berechnet (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 S. 67).

Die ermittelten Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV an.

Nach Angaben des Gutachterausschusses haben Erbbaurechte mit langer Restlaufzeit (> 90 Jahre) regelmäßig noch keinen wirtschaftlichen Vorteil, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt im Mittel bis zu rd. 90 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei). Erbbaurechte mit kurzer Restlaufzeit (< 10 Jahre) haben alsbald keinen wirtschaftlichen Vorteil mehr, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt im Mittel bis zu rd. 80 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Erbbaurechte mit mittlerer Restlaufzeit führen nach der Untersuchung zu einem durchschnittlichen Wert des Erbbaugrundstücks von im Mittel rd. 60 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Der Mittelwert des Erbbaugrundstückskoeffizienten beträgt 0,7 bei einer Standardabweichung von +/- 0,20.

Im hier vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Restlaufzeit von 46 Jahren und der vertraglichen Ausgestaltung des Erbbaurechts ein objektspezifischer Erbbaugrundstückskoeffizient von 0,7 angesetzt.

<b>Bodenwert des unbelasteten Grundstücks</b>		<b>105.000 €</b>
<b>Erbbaugrundstückskoeffizient</b>	x	<u>0,70</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>		<b>73.500 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<u>0 €</u>
		<b>73.500 €</b>
<b>Vergleichswert des Erbbaugrundstücks rd.</b>		<b>74.000 €</b>

## 7. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist (nur Bodenwertanteil).

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 51 und 52 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks wurde ermittelt mit rd. 74.000 €

Der Verkehrswert bei Nicht-Untergang des Erbbaurechtes im Zwangsversteigerungsverfahren für das Bewertungsobjekt:

*Grundbuch von Borghorst Blatt 1367*

*Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:*

*Gemarkung Borghorst, Flur 12, Flurstück 449, Hof- und Gebäudefläche, Dumter Straße 135, Größe 500 m<sup>2</sup>*

wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 08.02.2024 ermittelt mit rd.

**75.000 EURO**

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

---

Ochtrup, 15.02.2024

**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.

### **Anlage 3: Fotos**

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten

