

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 ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 019/23
Objektbeschreibung	Grundstück (500 m ²), mit einem Erbbaurecht belastet
Verkehrswert	EURO 75.000,00

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.



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

Exposé zum

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23088-AGS

Objekt **Mit Erbbaurecht belastetes Grundstück (= Erbbaugrundstück)
Dumter Straße 135, 48565 Steinfurt-Borghorst**

Grundbuch von Borghorst Blatt 1367
Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Borghorst, Flur 12, Flurstück 449, Hof- und
Gebäudefläche, Dumter Straße 135, Größe 500 m²

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 019/23**

Ortsbesichtigung und Stichtag **08.02.2024
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)**



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 1367

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Borghorst, Flur 12, Flurstück 449, Hof-
und Gebäudefläche, Dumter Straße 135, Größe
500 m²

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.

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 m²

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.