

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24009-AGS

Grundbuch	<u>Ochtrup Blatt 3010</u> Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Ochtrup, Flur 87, Flurstück 140, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Capellestraße 18, Größe 660 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 020/23</b>
Objekt- beschreibung	Grundstück (660 m <sup>2</sup> ), bebaut mit freistehendem Einfamilien- haus (Baujahr 1972, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ca. 160 m <sup>2</sup> Wohn- fläche) und Garage (Baujahr 1972, massive Bauweise)
Verkehrswert	<b>EURO 245.000,00</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. 24009-AGS

Objekt **Einfamilienhaus mit Garage**  
**Capellestraße 18, 48607 Ochtrup-Welbergen**

Grundbuch von Ochtrup Blatt 3010  
Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:  
Gemarkung Ochtrup, Flur 87, Flurstück 140, Gebäude- und  
Freifläche, Wohnen, Capellestraße 18, Größe 660 m<sup>2</sup>

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 020/23

Ortsbesichtigung und Stichtag 18.04.2024  
(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 Ochtrup Blatt 3010

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 2: Gemarkung Ochtrup, Flur 87, Flurstück 140, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Capellestraße 18, Größe 660 m <sup>2</sup>
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 20/23). Eingetragen am 14.09.2023.
Abteilung III Hypothesen etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

#### 3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Stadt Ochtrup, ca. 21.000 Einwohner, davon ca. 1.300 Einw. im Ortsteil Welbergen
Wohnlage	Das Objekt liegt inmitten des Ortsteils Welbergen, ca. 5 km Luftlinie vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld wird geprägt durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser und die sich in geringer Entfernung anschließenden Gemeinbedarfsflächen mit Grundschule, Kirche und Friedhof; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, etc.) sind nur in sehr eingeschränktem Umfang im Ortsteil vorhanden und gut erreichbar; einfache bis mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,1 km bis Bushaltestelle ca. 11 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 35 km bis Autobahnauffahrt A 1 ca. 40 km bis Münster Stadtkern

Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Südausrichtung mit einem annähernd rechteckigem Zuschnitt.

### **3.3 Erschließung, Baugrund, etc.**

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsgrundstück liegt an der fertig ausgebauten Capellestraße (Tempo 30, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Ochtrup 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.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und im Straßenraum vorhanden.
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 W.001 "Baugebiet östlich vom Schulgelände": Allgemeines Wohngebiet; eingeschossig zwingend; Grundflächenzahl 0.3; Satteldach mit Dachneigung 45° - 55° mit ausgebautem Dachgeschoss; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
Wohnungsbindungen	Das Gebäude unterliegt wegen eines öffentlich geförderten Kredits von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW einer Zweckbindung: Der geförderte Wohnraum ist dazu bestimmt, der Antragstellerin/dem Antragsteller mit ihren oder seinen Haushaltsangehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu dienen. Nach § 23 (2) WFNG NRW besteht die Zweckbindung bei eigengenutztem oder zur Eigennutzung bestimmtem Wohneigentum nur bis zum Zuschlag in der Zwangsversteigerung fort, sofern die wegen der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.
Denkmalschutz	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 Wohnhaus

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; unterkellert
Nutzung am Stichtag	Das Bewertungsobjekt wird von einer Miteigentümerin bewohnt.
Baujahr	1972
Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	2007: Heizungsanlage; weitgehend Heizkörper, Elektroinstallationen, Dachflächenfenster und Bodenbeläge; 2009: Teilweise Fenster, Hauseingangstür; 2010: Teilweise Fenster; 2015: Bad im Erdgeschoss, Abwasserleitungen im Kellergeschoss
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk

Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,55 m; EG: ca. 2,75 m; DG: ca. 2,75 m
Treppen	KG - EG: Betontreppe ohne Belag, KG - DG: Betontreppe mit Natursteinplatten, Holzeinschubleiter zum Spitzboden
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Wärmeschutzverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Stahlzargen
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, teils Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	EG Bad: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche, DG Bad: Waschbecken, Stand-WC, Dusche
Elektroinstallation	Nachgerüstet; Installationen unter Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung	Gas-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung; weitgehend Flachheizkörper
Besondere Bauteile	Wäscheschacht, Pumpe und Wassertank für Grundwasser, Loggia im Dachgeschoss, Kelleraußentreppe
Sonstiges	Die Treppe im Kellergeschoss weist teilweise keine ausreichende Kopfhöhe (< 2 m) auf.
Energieausweis	Nicht vorliegend



#### 4.2 Garage

Einzelgarage mit Geräteraum; Baujahr 1972; massive Bauweise; Ziegelfassaden; flach geneigtes Pultdach aus Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatteneindeckung; Blechschwingtor

#### 4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Waschbetonplatten; Terrassenpodest mit Fliesenbelag; Terrassenüberdachung aus Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatteneindeckung; Betonstein-Vorgartenmauer; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

#### 4.4 Bauzustand

(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt ein teilmodernisierter Bauzustand mit deutlichem Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf vor: z.B. Fugenfehlstellen an den Ziegelfassaden; Fenstersturz über Loggiafenster mit Riss; vielfach Feuchtigkeitsschäden innerhalb des Gebäudes (z.B. Schimmelansätze an Wänden und Decken in Erd- und Dachgeschoss, Ausblühungen im Bereich der Loggia und im Keller); Bodenbeläge teils erneuerungsbedürftig (z.B. Laminat abgelassen); Malerarbeiten an diversen Stellen erforderlich; Dachpfannen vermoost und Dachrinnen durch Pflanzenreste verstopft; Modernisierung z.B. von Dachgeschossbad sowie energetische Modernisierung der wärmeübertragenden Gebäudehülle anstehend (keine wesentlichen Dämmungen vorhanden); Gartenmaueranlagen mit Feuchtigkeitsschäden; Außenanlagen teils verwildert; etc.

#### 4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.



Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit 32 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 48 Jahre).

## 8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 244.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Capellestraße 18, 48607 Ochtrup-Welbergen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 ermittelt mit rd.

**245.000,00    EURO**

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

---

Ochtrup, 30.04.2024      **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.