

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24023-AGS

| | |
|-------------------------|--|
| Grundbuch | <u>Burgsteinfurt Blatt 3525</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 37, Flurstück 88, Acker, Danziger Straße, Größe 1.055 m ² |
| Zweck des Gutachtens | Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 022/23 |
| Objekt- beschreibung | Grundstück (1.055 m ²), bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus (Baujahr 1981, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, ca. 200 m ² Wohnfläche) und Garage (Baujahr 1981, massive Bauweise) Eine Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten. |
| Verkehrswert | EURO 365.000,00 |

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.

Exposé zum

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24023-AGS

Objekt **Einfamilienhaus mit Garage**
Danziger Straße 1, 48565 Steinfurt-Burgsteinfurt

Grundbuch von Burgsteinfurt Blatt 3525
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 37, Flurstück 88, Acker,
Danziger Straße, Größe 1.055 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 022/23

Ortsbesichtigung und Stichtag 02.05.2024
(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 Burgsteinfurt Blatt 3525

| | |
|---------------------------------------|--|
| Bestandsverzeichnis | Lfd. Nr. 1: Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 37, Flurstück 88, Acker, Danziger Straße, Größe 1.055 m ² |
| Abteilung I Eigentümer | <i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i> |
| Abteilung II Lasten/Beschränkungen | Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 22/23). Eingetragen am 09.11.2023. |
| Abteilung III Hypotheken 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 Steinfurt, ca. 34.000 Einwohner, davon im Ortsteil Burgsteinfurt ca. 15.000 Einwohner |
| Wohnlage | Das Objekt liegt westlich der Burgsteinfurt durchlaufenden Bahntrasse, ca. 1 km Luftlinie vom Stadtkern und ca. 0,3 km von der Fachhochschule entfernt; das nähere Umfeld wird geprägt durch eingeschossige Einfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind in eingeschränktem Umfang im Ortsteil vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage |
| Entfernungen/ Verkehrslage | ca. 0,6 km bis Bahnhof ca. 17 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 23 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 29 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 33 km bis Münster Stadtkern |
| Topografische Lage | Weitgehend ebenes Gelände |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Immissionen | Keine wesentlichen |
| Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt | Es handelt sich um ein Grundstück in Südausrichtung mit unregelmäßigem langgestrecktem Zuschnitt. |

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

| | |
|--|---|
| Straßenausbau/Straßenart | Das Bewertungsgrundstück liegt an der Danziger Straße (Tempo 30, geringes Verkehrsaufkommen). |
| 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. |
| Parkmöglichkeiten | KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und im Straßenraum vorhanden. |
| 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 | Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen) |

| | |
|-----------------------|---------------|
| Wohnungsbindungen | Nein |
| 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; teilunterkellert |
| Nutzung am Stichtag | Das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer bewohnt. |
| Baujahr | 1981 |
| Konstruktionsart | Massive Bauweise |
| Fassade des Gebäudes | Ziegelverblendmauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk/ Leichtbau |
| Geschosdecken | Stahlbetondecken |
| Geschosshöhen | KG: ca. 2,25 m; EG: ca. 2,75 m; DG: ca. 2,75 m |

Dach

| | |
|--------------------|---|
| Dachform | Satteldach |
| Dacheindeckung | Beschichtete Dachpfannen |
| Fenster | Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden |
| Gebäudeeingang | Metalltürelement |
| Besondere Bauteile | Dachgaube, Loggia, Eingangstreppe mit Natursteinplatten, Kelleraußentreppe |
| Energieausweis | Nicht vorliegend |

4.2 Garage

Einzelgarage; Baujahr 1981; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach mit Abklebung; Blechschwinger

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Waschbetonplatten; Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand

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

Bei den baulichen Anlagen liegt nach äußerem Eindruck Instandhaltungsbedarf vor, z.B.:

Dacharbeiten anstehend (z.B. untere Verkleidung des Dachüberstands mit größeren Fehlstellen); fehlende Natursteinplatten an der Eingangstreppe; Außenanlagen überarbeitungsbedürftig (z.B. Bodenbefestigungen mit Unebenheiten); 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 Wohnhauses wird nach äußerem Eindruck unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands geschätzt auf 37 Jahre (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 43 Jahre).

8. Verkehrswert

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

Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkt 7).

Ein Vergleichsverfahren 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. 364.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Danziger Straße 1, 48565 Steinfurt-Burgsteinfurt" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 02.05.2024 ermittelt mit rd.

365.000,00 EURO

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

Ochtrup, 03.06.2024 **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.