

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 22055-AGR

Grundbuch	<u>Neuenkirchen Blatt 6833</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses 240,08 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 765, Gebäude- und Freifläche, Im Heithok 19, Größe: 688 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs- plan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachge- schoss und dem Kellerraum sowie Lfd. Nr. 2/zu1 des Bestandsverzeichnisses 1 / 10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 762, Verkehrs- fläche, Im Heithok, Größe: 119 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 018/21</b>
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einer Ei- gentumswohnungsanlage (Baujahr 2019, massive Bauwei- se, 5 Wohneinheiten, zweigeschossig mit Staffelgeschoss, unterkellert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 3-Zimmer- Wohnung im Staffelgeschoss mit ca. 111 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Weiterhin handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Privatweg.
Verkehrswert	<b>EURO 302.000,00</b>

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) fehlen. Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens 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. 22055-AGR

Objekt Grundbuch von Neuenkirchen Blatt 6833  
240,08 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:  
Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 765, Gebäude-  
und Freifläche, Im Heithok 19, Größe: 688 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss und  
dem Kellerraum sowie  
1 / 10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:  
Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 762,  
Verkehrsfläche, Im Heithok, Größe: 119 m<sup>2</sup>

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 018/21

Ortsbesichtigung und Stichtag 10.08.2022  
(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

Sparkasse  
Münsterland-Ost  
BLZ 400 501 50  
Konto 207 241  
DE76 4005 0150 0000 2072 41  
WELADED1MST

## Ochtrup

Hinterstraße 8  
48607 Ochtrup  
Fon 02553-4397  
Fax 02553-977 957

VerbundSparkasse  
Emsdetten-Ochtrup  
BLZ 401 537 68  
Konto 51 011  
DE41 4015 3768 0000 0510 11  
WELADED1EMS



### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Neuenkirchen Blatt 6833

Bestandsverzeichnis	<p>Lfd. Nr. 1: 240,08 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 765, Gebäude- und Freifläche, Im Heithok 19, Größe: 688 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss und dem Kellerraum. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6829 bis 6833). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: - an dem Stellplatz 3 - Nr. 5 des Sondernutzungsplans und "pink" gekennzeichnet. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der: - Erstveräußerung, - 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. Bezug: Bewilligung vom 22.03.2018 (UR-Nr.: 155/18, Notar Matthias Middendorf, Rheine). Vom Blatt 6734 hierher übertragen am 19.04.2018.</p> <p>Lfd. Nr. 2/zu1: 1 / 10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 762, Verkehrsfläche, Im Heithok, Größe: 119 m<sup>2</sup></p>
Abteilung I Eigentümer	<p><i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i></p>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	<p>Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1, 2/zu1 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung)</p>

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1, 2/zu1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit (entschädigungslose Duldung von Einwirkungen aller Art aufgrund Einzelhandelsnutzung)

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1, 2/zu1 des Bestandsverzeichnisses): Zwangsversteigerungsvermerk

### **Hinweis**

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

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	Neuenkirchen, ca. 13.500 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt zentrumsnah, ca.0,3 km Luftlinie vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, großflächige Einzelhandelsgeschäfte und eine Kindertagesstätte; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang vorhanden und auch fußläufig gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 7 km bis Rheine ca. 15 km bis Emsdetten ca. 12 km bis Autobahnauffahrt A 30 ca. 14 km bis Autobahnauffahrt A 31 ca. 30 km bis Autobahnauffahrt A 1 ca. 43 km bis Münster
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Zeitweilige Geräusche durch Nutzung der Einzelhandelsgeschäfte und der Kindertagesstätte

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Die o.g. Grundstücke werden durch die fertig aus-gebaute Straße "Im Heithok" (Tempo-30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen.
Parkmöglichkeiten	Es sind KFZ-Stellplätze auf dem Wohnhaus-grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Neuenkirchen wur-den die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanal-anschlussbeitrag nach dem Kommunalabgaben-gesetz bereits erhoben. Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbes-sert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitun-gen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind die Be-wertungsgrundstücke nachrichtlich im "Verzeich-nis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlas-ten und altlastverdächtige Flächen" erfasst (siehe Anlage 7).  In diesem Verkehrswertgutachten wird von altlas-tenfreien Grundstücksflächen ausgegangen.

### 3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt ist für das Flurstück 765 (Hausgrundstück) und das Flur-stück 762 (Privatweg) im Baulastenverzeichnis folgende Eintragung vorhanden (siehe Anlagen 8 und 9):  Wege- und Leitungsrechte zugunsten der Flur-stücke 765 und 766 und zulasten des Flurstücks 762.  <u>Anmerkung</u> Die Baulast hat über die bei der Bodenwertermitt-lung berücksichtigten Zustandsmerkmale hinaus keinen wesentlichen Werteeinfluss.
-----------	--

Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 69 "Industriestraße": Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; offene Bauweise; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
Denkmalschutz	Nein
Wohnungsbindungen	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

**3.5 Wirtschaftliche Einheit** Das Flurstück 762 (Privatweg) ist dem Flurstück 765 (Hausgrundstück) vorgelagert und bildet den erforderlichen Anschluss zur Straße. Die zwei Bewertungsobjekte bilden daher eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen ist jeweils ein Einzelwert für jede lfd. Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zu ermitteln.

## 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 Gebäude

#### 4.1.1 Allgemein

Gebäudetyp	Freistehendes Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss)
Wohneinheiten (WE)	5
Baujahr	2019
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Überwiegend Verblendmauerwerk; Staffelgeschoss mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken

## Dach

Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Ablebung
Balkone/Loggien	Massive Brüstung, Stahl-/Glasgeländer
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung; Gegensprechanlage
Treppen, etc.	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag; Personenaufzug
Heizung/ Warmwasserbereitung	Luft-Wärme-Pumpe; Fußbodenheizung
Gemeinschaftseinrichtungen	Waschkeller, Trockenkeller, Abstellraum im Erdgeschoss, etc.
Energieausweis	Der Energieausweis vom 29.03.2018 auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 14,7 kWh/m <sup>2</sup> a und einen Primärenergiebedarf von 26,4 kWh/m <sup>2</sup> a auf (jeweils grüner Farbskalabereich bzw. Effizienzhausbereich).

### 4.1.2 Wohnung Nr. 5

Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird von der Miteigentümerin bewohnt.
Belichtung	Die Wohnung wird von allen Seiten belichtet. Auch das Bad hat eine Fensterbelichtung. Insgesamt liegt eine sehr gute Tageslichtversorgung vor.
Sonstiges	Dem Miteigentumsanteil ist ein Abstellraum im Kellergeschoss und das Sondernutzungsrecht an einem gesonderten KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet (siehe Anl. 3 u. 5).

### Ausstattung

Bodenbeläge	Vinyl, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete

Fenster	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; elektrische Rollläden
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Sanitäreinrichtung	Bad: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche; WC-Raum: Waschbecken, WC, mechanische Entlüftung
Elektroinstallation	Gehobene Ausstattung (z.B. EDV-Verkabelung)
Besondere Bauteile	Einbauschränke und Radio im Bad

#### **4.2 Außenanlagen**

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; gärtnerische Anlagen; Fahrradschuppen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

#### **4.3 Bauzustand**

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

Bei den baulichen Anlagen liegt an einigen Stellen Fertigstellungs-/Instandhaltungsbedarf vor, z.B.: Dachterrassenbelag im Staffelgeschoss wurde noch nicht erstellt (Grund ist ein Baumangel: Keine ausreichende Fußbodenaufbauhöhe vorhanden); Heizungsanlage mit Funktionsstörungen nach Angabe der Miteigentümerin; Dachrandabdeckblech am Staffelgeschoss fehlt; Holzaußenwände des Fahrradschuppens ohne konstruktiven Feuchtigkeitsschutz, etc.

Hinweis:

Nach Angaben der Miteigentümerin soll eine Klage gegen den Verkäufer der Wohnungen wegen der noch nicht fertig gestellten Bauleistungen und sonstiger Baumängel eingereicht werden.

Es wird in diesem Gutachten unter Berücksichtigung des Bauzustands, der Duldung der damit verbundenen derzeitigen Nutzungseinschränkungen, des möglichen Aufwands in Bezug auf die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen, des Kostenrisikos etc. ein pauschaler Abschlag angesetzt. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.

#### **4.4 Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 77 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 3 Jahre).

## 8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einer Eigentumswohnungsanlage mit insgesamt 5 Wohneinheiten bebaut ist und um einen Miteigentumsanteil an einem Privatweg.

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 2021 zu ermitteln. Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Verkehrsflächengrundstück richtet sich nach dem Bodenwertanteil.

Der Ertragswert für die Wohnung Nr. 5 wurde ermittelt mit rd.	301.000,00 €
Der Bodenwertanteil am Flurstück 762 wurde ermittelt mit rd.	<u>1.000,00 €</u>
Summe	302.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 5, Im Heithok 19, 48485 Neuenkirchen einschl. Privatweganteil" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 10.08.2022 ermittelt mit rd.

**302.000,00 EURO**

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

---

Ochtrup, 29.08.2022

**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.