

## Anlage 1

# Lagepläne und Fotos zum Gutachten

in Sachen

Zwangsversteigerungsverfahren i.S. 2 K 1/24

### Auftraggeber:

Amtsgericht Lüdinghausen  
Seppenrader Str. 3  
59348 Lüdinghausen

### Aktenzeichen:

2 K 1/24



Wolbring & Feldmann  
Agrarsachverständige  
Partnerschaftsgesellschaft

Borkener Str. 169  
D-46325 Borken  
Tel. Wolbring 0 28 62 / 22 30  
Tel. Feldmann 0 25 66 / 57 95 38 0  
[www.agrarsachverstaendige.de](http://www.agrarsachverstaendige.de)  
[www.gutachterrings.de](http://www.gutachterrings.de)  
Steuer-Nr.: 307/5883/1816  
USt-IdNr.: DE351167948  
AG Essen PR 5134

VR-Bank Westmünsterland eG  
IBAN DE14 4286 1387 0047 8100 00  
BIC GENODEM1BOB

### Nico Wolbring

E-Mail: [wolbring@agrarsachverstaendige.de](mailto:wolbring@agrarsachverstaendige.de)

Von der Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die  
Fachgebiete

- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft
- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von lebendem und totem Inventar
- Landwirtschaftliches Rechnungswesen

### Heinrich Feldmann

E-Mail: [feldmann@agrarsachverstaendige.de](mailto:feldmann@agrarsachverstaendige.de)

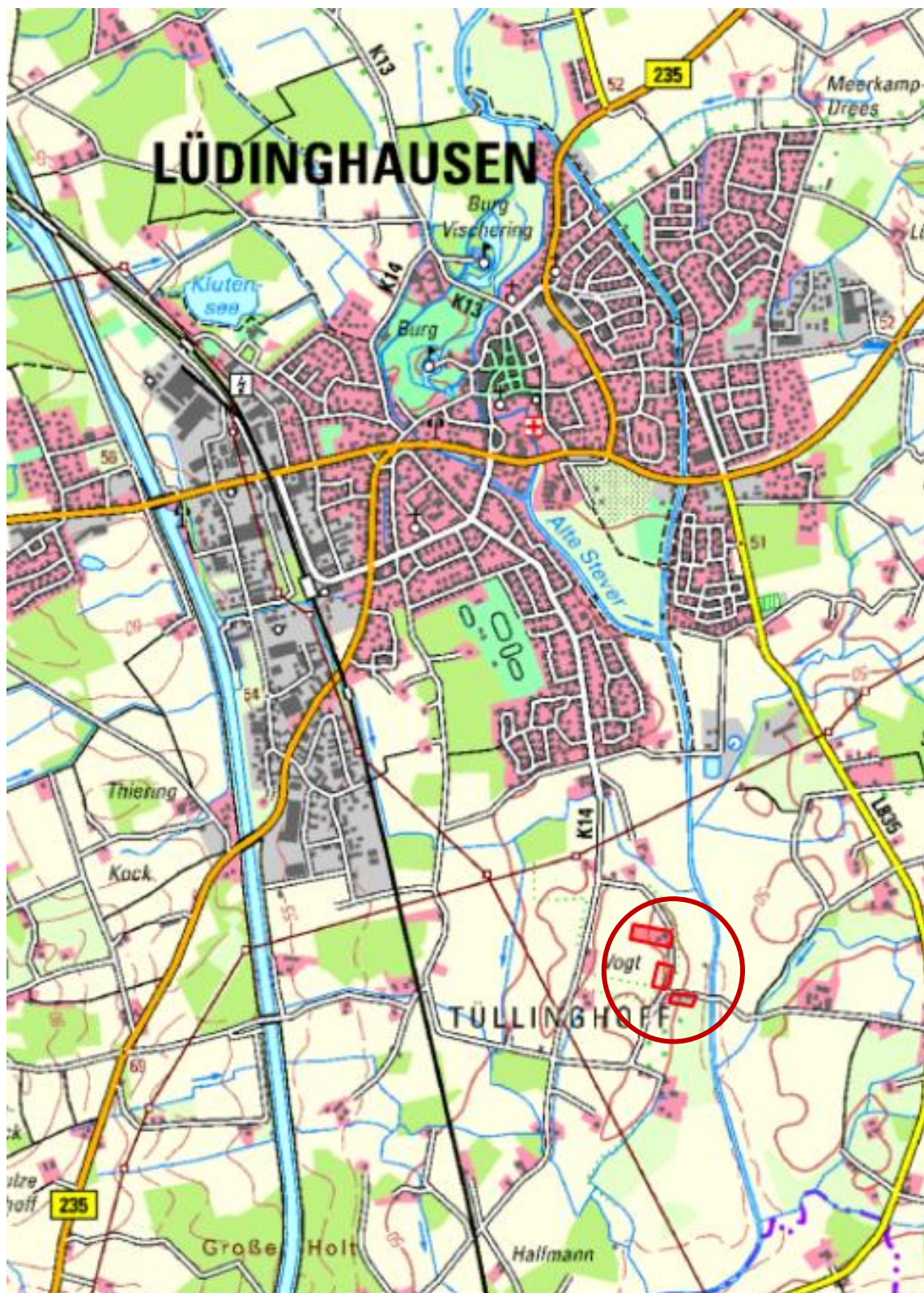
Von der Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Fachgebiete

- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft

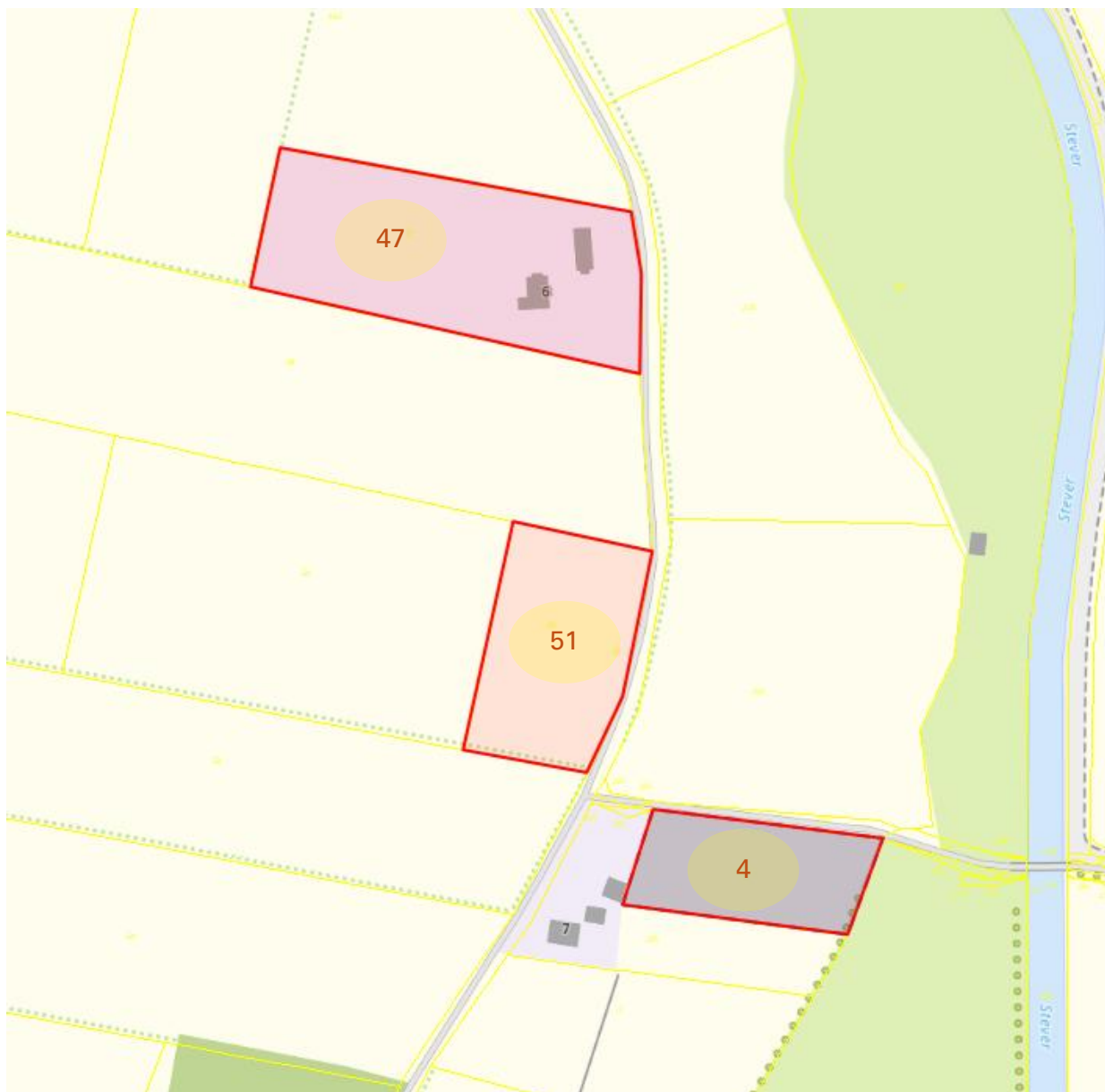
Borken, 05.03.2026  
Gutachten Nr. 524-25



## Auszug Topographische Karte



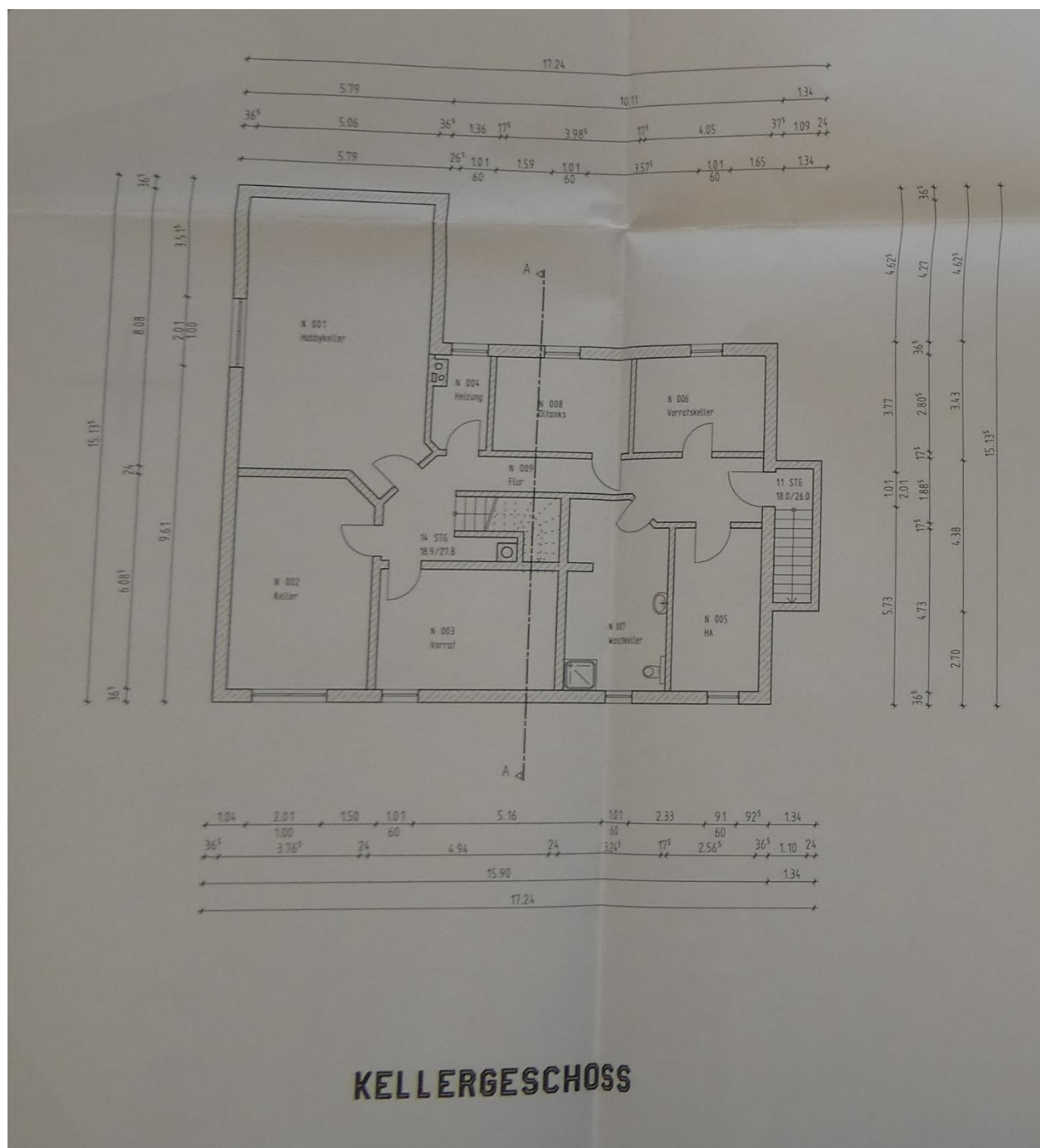
## Auszug Flurkarte

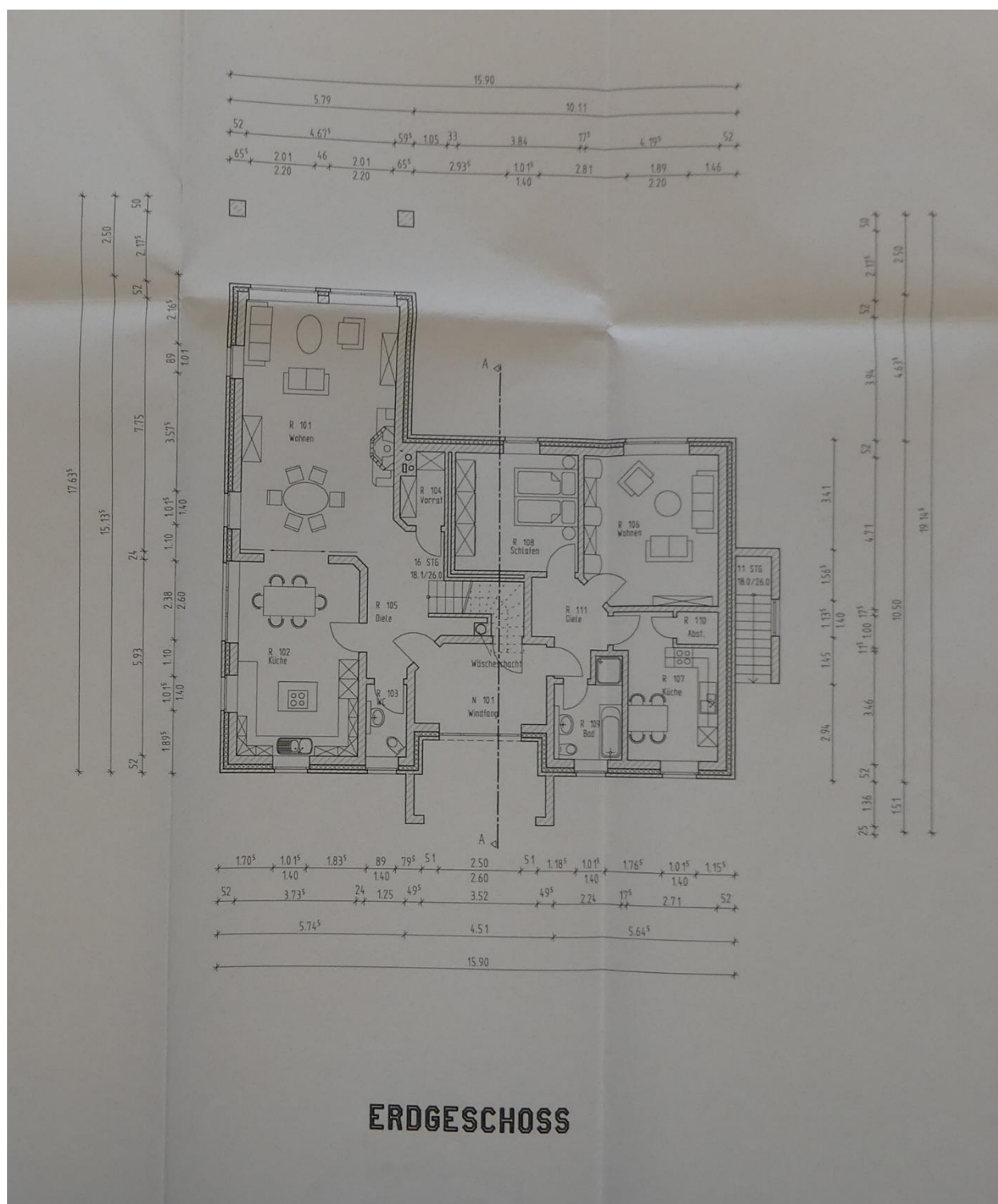


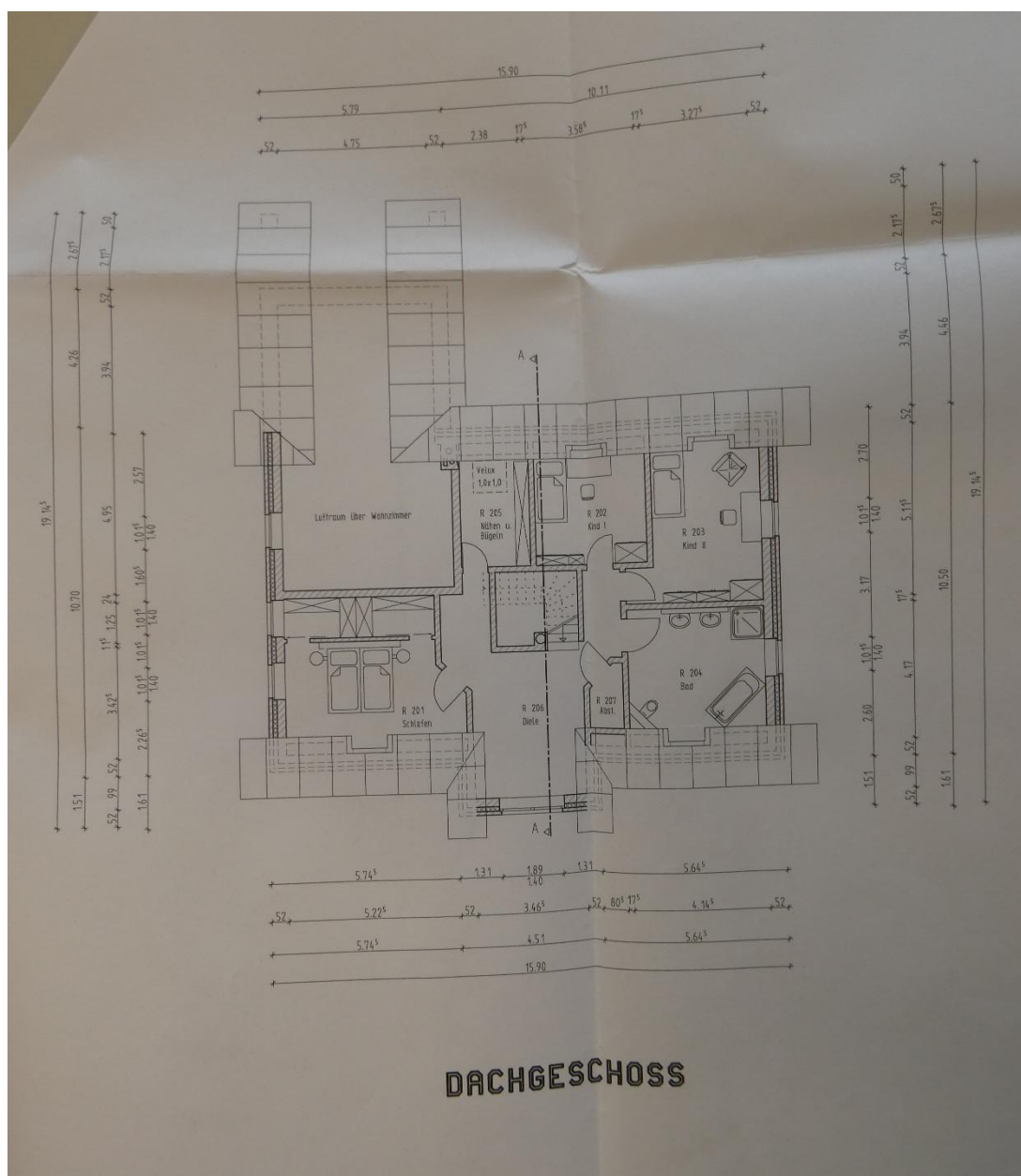
## Gebäudeübersicht



# Auszug aus der Bauakte







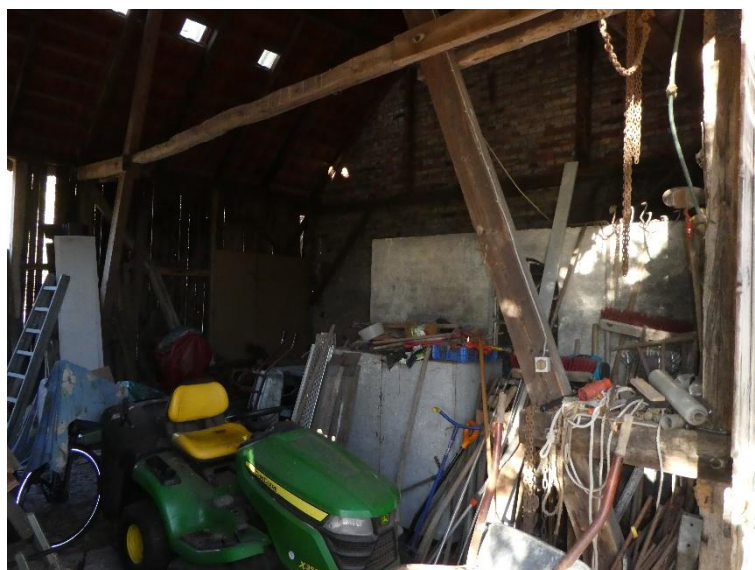
# 1. Wohnhaus





## 2. Scheune





## Anlage 2

# Gebäudebeschreibung zum Gutachten

in Sachen  
Zwangsversteigerungsverfahren i.S. 2 K 1/24

**Auftraggeber:**  
Amtsgericht Lüdinghausen  
Seppenrader Str. 3  
59348 Lüdinghausen

**Aktenzeichen:**  
2 K 1/24

Borken, 05.03.2026  
Gutachten Nr. 524-25



Wolbring & Feldmann  
Agrarsachverständige  
Partnerschaftsgesellschaft

Borkener Str. 169  
D-46325 Borken  
Tel. Wolbring 0 28 62 / 22 30  
Tel. Feldmann 0 25 66 / 57 95 38 0  
[www.agrarsachverstaendige.de](http://www.agrarsachverstaendige.de)  
[www.gutachterrering.de](http://www.gutachterrering.de)  
Steuer-Nr.: 307/5883/1816  
USt-IdNr.: DE351167948  
AG Essen PR 5134

VR-Bank Westmünsterland eG  
IBAN DE14 4286 1387 0047 8100 00  
BIC GENODEM1BOB

### Nico Wolbring

E-Mail: [wolbring@agrarsachverstaendige.de](mailto:wolbring@agrarsachverstaendige.de)

Von der Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die  
Fachgebiete

- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft
- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von lebendem und totem Inventar
- Landwirtschaftliches Rechnungswesen

### Heinrich Feldmann

E-Mail: [feldmann@agrarsachverstaendige.de](mailto:feldmann@agrarsachverstaendige.de)

Von der Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Fachgebiete

- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft



## Gebäudebeschreibung vom 20.11.2025

### i. S. AG Lüdinghausen, Aktenzeichen: 2 K 1/24

#### Auflistung der Bauteile

- Bauteil 1 – Wohnhaus
- Bauteil 2 – Scheune
- Außenanlagen

#### Bauteil 1 – Wohnhaus

|                                         |                                                                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art des Gebäudes</b>                 | Zweifamilienhaus                                                            |
| <b>Geschosszahl</b>                     | Kellergeschoss, Erdgeschoss, fast vollständig ausgebautes Dachgeschoss      |
| <b>Baujahr</b>                          | 2003                                                                        |
| <b>RND</b>                              | 57 Jahre                                                                    |
| <b>Modernisierung</b>                   | keine                                                                       |
| <b>Konstruktionsart</b>                 | Massiv                                                                      |
| <b>Fundamente</b>                       | Betonstreifenfundamente                                                     |
| <b>Außenwände</b>                       | Massiv, zweischaliges Mauerwerk, im Keller Stahlbeton                       |
| <b>Außenansicht</b>                     | Klinkermauerwerk mit Fugenglattstrich                                       |
| <b>Dachform</b>                         | Satteldach                                                                  |
| <b>Dachkonstruktion</b>                 | Holz                                                                        |
| <b>Dachausbauten/-überstände</b>        | vier Dachgauben                                                             |
| <b>Dacheindeckung</b>                   | Tonziegel                                                                   |
| <b>Dachisolierung</b>                   | 200 mm Dämmwolle, Wärmeleitzahl 0,35, ausgeführt als Zwischensparrendämmung |
| <b>Dachentwässerung</b>                 | Kupferrinnen und Kupferfallrohre                                            |
| <b>Zustand d. Dachfl./-entwässerung</b> | soweit ersichtlich in Ordnung                                               |
| <b>Giebel</b>                           | Giebelspitzen mit Holzverkleidung aus Eiche                                 |
| <b>Kellergeschoß</b>                    |                                                                             |
| <b>Außenwände</b>                       | Stahlbetonwände                                                             |
| <b>Innenwände</b>                       | massive Innenwände                                                          |
| <b>Geschossdecken</b>                   | Stahlbetondecke                                                             |
| <b>Fußböden</b>                         | schwimmender Estrich                                                        |
| <b>Wände</b>                            | im Wesentlichen mit Rotkalkputz verputzt und gestrichen,                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                        | zum Teil tapeziert und gestrichen                                                                                                                                                                            |
| <b>Deckenflächen</b>                                                                                                                                                                                                                                   | gestrichen                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fenster</b>                                                                                                                                                                                                                                         | zweifachverglast, zum Teil Kunststoff-, zum Teil Holzfenster                                                                                                                                                 |
| <b>Türen</b>                                                                                                                                                                                                                                           | einfache Holztüren auf Holzzargen                                                                                                                                                                            |
| <b>Elektroinstallation</b>                                                                                                                                                                                                                             | im üblichen Umfang unter Putz                                                                                                                                                                                |
| <b>sanitäre Installation</b>                                                                                                                                                                                                                           | bauseits ein Bad vorgesehen, jedoch nicht installiert                                                                                                                                                        |
| <b>Heizung</b>                                                                                                                                                                                                                                         | zum Teil Fußbodenheizung                                                                                                                                                                                     |
| <b>Treppe zum Erdgeschoß</b>                                                                                                                                                                                                                           | Stahlbetontreppe mit Fliesen und Edelstahlhandlauf                                                                                                                                                           |
| <p>erkennbar waren in etwa bis etwa 20 cm über dem Fußboden zum Teil leichte Feuchtigkeitsschäden, nach Angaben des Eigentümers sind diese aufgrund einer defekten Pumpe entstanden. Schimmel oder dergleichen war offensichtlich nicht erkennbar.</p> |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Erdgeschoß</b>                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Außenwände</b>                                                                                                                                                                                                                                      | zweischaliges Mauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk mit Dämmung und Verklinkerung                                                                                                                                |
| <b>Innenwände</b>                                                                                                                                                                                                                                      | massive Innenwände                                                                                                                                                                                           |
| <b>Geschossdecken</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Stahlbetondecke                                                                                                                                                                                              |
| <b>Fußböden</b>                                                                                                                                                                                                                                        | im wesentlichen Fliesen                                                                                                                                                                                      |
| <b>Wände</b>                                                                                                                                                                                                                                           | verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                      |
| <b>Deckenflächen</b>                                                                                                                                                                                                                                   | verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                      |
| <b>Fenster</b>                                                                                                                                                                                                                                         | zweifachverglaste Holzfenster                                                                                                                                                                                |
| <b>Türen</b>                                                                                                                                                                                                                                           | übliche Holztüren auf Holzzargen                                                                                                                                                                             |
| <b>Elektroinstallation</b>                                                                                                                                                                                                                             | im üblichen Umfang unter Putz                                                                                                                                                                                |
| <b>sanitäre Installation</b>                                                                                                                                                                                                                           | Gäste-WC mit wandhängendem WC und Urinal sowie üblichen Armaturen,<br>sowie in dem derzeit als Büro genutzen Teil:<br>1 Bad mit ebenfalls wandhängendem WC, 1 bodenebene Dusche und üblichem Handwaschbecken |
| <b>Heizung</b>                                                                                                                                                                                                                                         | über Flüssiggasheizung und Wärmeverteilung im EG über Fußbodenheizung                                                                                                                                        |
| <b>Warmwasserversorgung</b>                                                                                                                                                                                                                            | ebenfalls über die Zentralheizung                                                                                                                                                                            |
| <b>Treppe zum Dachgeschoß</b>                                                                                                                                                                                                                          | massive Stahlbetondecke mit ebenfalls Fliesen                                                                                                                                                                |
| <b>Dachgeschoss</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Außenwände</b>                                                                                                                                                                                                                                      | wie beschrieben                                                                                                                                                                                              |

|                                      |                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Innenwände</b>                    | wie beschrieben, massiv                                                                                                                                                          |
| <b>Geschossdecken</b>                | oberhalb des Dachgeschoß Holzbalkendecke                                                                                                                                         |
| <b>Fußböden</b>                      | Erlendielen auf Balkenlage                                                                                                                                                       |
| <b>Wände</b>                         | wie beschrieben, im Wesentlichen verputzt und gestrichen                                                                                                                         |
| <b>Deckenflächen</b>                 | wie beschrieben, im Wesentlichen verputzt und gestrichen                                                                                                                         |
| <b>Fenster</b>                       | wie beschrieben                                                                                                                                                                  |
| <b>Türen</b>                         | wie beschrieben                                                                                                                                                                  |
| <b>Elektroinstallation</b>           | wie beschrieben                                                                                                                                                                  |
| <b>sanitäre Installation</b>         | 1 Bad mit sanitärer Installation mit fast bodenebener Dusche, wandhängendem WC sowie 2 Waschbecken und 1 Badewanne, hier Fußbodenheizung sowie zusätzlich ein Handtuchheizkörper |
| <b>Heizung</b>                       | über Flächenheizkörper                                                                                                                                                           |
| <b>Warmwasserversorgung</b>          | wie beschrieben                                                                                                                                                                  |
| <b>besonderes Bauteil</b>            | Wäscheschacht bis in den Keller, Aufgang zum Spitzboden über eine einfache, übliche Stiege,                                                                                      |
| <b>Heizung</b>                       | wie beschrieben                                                                                                                                                                  |
| <b>Warmwasserversorgung</b>          | wie beschrieben                                                                                                                                                                  |
| <b>besondere Bauteile</b>            | 1 Ofen im Erdgeschoß                                                                                                                                                             |
| <b>Kamin</b>                         |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Grundrissgestaltung</b>           |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Belichtung und Besonnung</b>      | gut                                                                                                                                                                              |
| <b>Bauschäden / Baumängel</b>        | keine                                                                                                                                                                            |
| <b>wirtschaftliche Wertminderung</b> |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Allgemeinbeurteilung</b>          | Massiv errichtetes Zweifamilienhaus in mittleren bis leicht gehobenen Ausstattungsstandard ohne Renovierungsstau                                                                 |

## Bauteil 2 – Scheune

|                           |                                                                                                                                   |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nutzung als</b>        | Kaltlager, private Lagenutzung                                                                                                    |
| <b>ursprüngl. Nutzung</b> | Wirtschaftsgebäude, Maschinenunterstand und der rückwärtige Teil als Schweinestall, der rückwärtige Teil ist vollständig abgängig |
| <b>Baujahr</b>            | 1961                                                                                                                              |
| <b>RND</b>                | 5 Jahre                                                                                                                           |

|                                         |                                                                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauweise</b>                         | Holzständerwerksbauweise                                                                 |
| <b>Umbauten / Erweiterungen</b>         | keine                                                                                    |
| <b>Geschoßzahl</b>                      | eingeschossig                                                                            |
| <b>Dachgeschoß</b>                      | kein DG                                                                                  |
| <b>Fundamente</b>                       | gemauerte Punktfundamente                                                                |
| <b>Keller</b>                           | kein Keller                                                                              |
| <b>Aufgeh. Außenwände/Wandstärke</b>    | Kalksandsteinaußenwände, im rückwärtigen Teil<br>Fachwerkausführung                      |
| <b>Fassadenausführung</b>               | Verblender mit Fugenglattstrich                                                          |
| <b>Isolierung</b>                       | keine                                                                                    |
| <b>Innenwände</b>                       | nur im geringen Umfang vorhanden, hier massiv errichtet                                  |
| <b>Geschoßdecken</b>                    | geringfügig im rückwärtigem Teil Holzbalkenlage                                          |
| <b>Dachform</b>                         | Satteldach                                                                               |
| <b>Dachkonstruktion</b>                 | Holz                                                                                     |
| <b>Dachausbauten/-überstände</b>        | keine                                                                                    |
| <b>Dacheindeckung</b>                   | einfache Betondachsteine                                                                 |
| <b>Dachisolierung</b>                   | keine                                                                                    |
| <b>Dachentwässerung</b>                 | Zinkrinnen und -fallrohre, im rückwärtigem Teil hofinnenseitig<br>keine Dachentwässerung |
| <b>Zustand d. Dachfl./-entwässerung</b> | soweit ersichtlich in Ordnung                                                            |
| <b>Innenausbau</b>                      | kein wesentlicher Innenausbau vorhanden                                                  |
| <b>Wände (Behandlung)</b>               |                                                                                          |
| <b>Decken (Behandlung)</b>              |                                                                                          |
| <b>Fußboden</b>                         | zum Teil einfacher Tagesbeton und zum Teil gepflastert mit<br>Ziegelstein                |
| <b>Fenster/Verglasung</b>               |                                                                                          |
| <b>Türen/Tore</b>                       |                                                                                          |
| <b>Treppen/Stiegen</b>                  |                                                                                          |
| <b>Einrichtung</b>                      |                                                                                          |
| <b>Erschließung</b>                     | lediglich Lichtstrom                                                                     |
| <b>Nutzbarkeit</b>                      | einfache, private Lagernutzung                                                           |

## Außenanlagen

Die Hofstelle ist erschlossen über eine gepflasterte Zuwegung. Ansonsten rückwärtig zum Teil aufwändigere gärtnerische Gestaltung. Die Hofffläche ist befestigt mit einer einfachen Schüttpacklage. Ansonsten großzügige Außenflächen mit individuellem Obstbaumbestand.

## Erschließung des Gesamtgrundstückes

|                        |                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserversorgung:      | grundstücksintern, Brunnen mit Tiefenpumpe, Druckboiler und Enteisungsanlage |
| Abwasserentsorgung:    | Kleinkläranlage als Dreikammersystem                                         |
| Sonstige Erschließung: | Hausstrom, Telefon, Glasfaser                                                |

## Anlage 3

# Baulastenauskunft zum Gutachten

in Sachen  
Zwangsversteigerungsverfahren i.S. 2 K 1/24

**Auftraggeber:**  
Amtsgericht Lüdinghausen  
Seppenrader Str. 3  
59348 Lüdinghausen

**Aktenzeichen:**  
2 K 1/24

Borken, 05.03.2026  
Gutachten Nr. 524-25



Wolbring & Feldmann  
Agrarsachverständige  
Partnerschaftsgesellschaft

Borkener Str. 169  
D-46325 Borken  
Tel. Wolbring 0 28 62 / 22 30  
Tel. Feldmann 0 25 66 / 57 95 38 0  
[www.agrarsachverstaendige.de](http://www.agrarsachverstaendige.de)  
[www.gutachterrering.de](http://www.gutachterrering.de)  
Steuer-Nr.: 307/5883/1816  
USt-IdNr.: DE351167948  
AG Essen PR 5134

VR-Bank Westmünsterland eG  
IBAN DE14 4286 1387 0047 8100 00  
BIC GENODEM1BOB

### Nico Wolbring

E-Mail: [wolbring@agrarsachverstaendige.de](mailto:wolbring@agrarsachverstaendige.de)

Von der Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die  
Fachgebiete

- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft
- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von lebendem und totem Inventar
- Landwirtschaftliches Rechnungswesen

### Heinrich Feldmann

E-Mail: [feldmann@agrarsachverstaendige.de](mailto:feldmann@agrarsachverstaendige.de)

Von der Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Fachgebiete

- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

An die  
Wolbring & Feldmann  
Partnerschaftsgesellschaft  
Agrarsachverständige  
Herrn Heinrich Feldmann  
Borkener Str. 169  
46325 Borken

|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Hausanschrift</b>       | Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld |
| <b>Postanschrift</b>       | 48651 Coesfeld                           |
| <b>Abteilung</b>           | 63.1 – Bauen und Wohnen                  |
| <b>Geschäftszeichen</b>    | 63.1 – 02718/25                          |
| <b>Auskunft</b>            | Frau Schulz                              |
| <b>Raum</b>                | 12                                       |
| <b>Telefon-Durchwahl</b>   | 02541 18-6319                            |
| <b>Telefon-Vermittlung</b> | 02541 / 18-0                             |
| <b>E-Mail</b>              | stefanie.schulz@kreis-coesfeld.de        |
| <b>Internet</b>            | www.kreis-coesfeld.de                    |
| <b>Datum</b>               | 02. Dezember 2025                        |

### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Antragseingang: 20.10.2025

Sehr geehrter Herr Feldmann,

zu Lasten bzw. zu Gunsten folgender Grundstücke ist eine Baulast eingetragen:

Gemarkung: Lüdinghausen-Kspl.  
Flur: 38  
Flurstück: 4

Den Inhalt dieser Baulast können Sie der beigefügten PDF-Datei des Baulastenblattes mit der Nr. 1525 entnehmen.

Nach den hiesigen Informationen sind keine Baulasten eingetragen, die folgende Grundstücke betreffen:

Gemarkung: Lüdinghausen-Kspl. | Lüdinghausen-Kspl.  
Flur: 40 | 40  
Flurstück: 47 | 51

Für den entstandenen Verwaltungsaufwand habe ich eine Gebühr zu erheben, die Sie dem gesonderten Bescheid entnehmen können.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Schulz

#### Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70  
VR-Bank Westmünsterland eG IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

#### Sie erreichen uns...

Mo – Do 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr  
Fr 8.30 – 12.00 Uhr  
und nach Terminabsprache