

EXPOSÉ (KURZBESCHREIBUNG)

ZUM OBJEKT

Das Hofgrundstück liegt im Außenbereich der Stadt Wegberg im Kreis Heinsberg. Es besteht aus vier teilweise zusammenhängenden Flurstücken. Es handelt sich um die Restfläche (Resthof) eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs. Das Grundstück ist mit einer Hofanlage mit zwei Innenhöfen bebaut. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es sind zwei Baulasten zu berücksichtigen. Es sind derzeit keine Anliegerbeiträge zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Die Abteilung II des Grundbuchs enthält eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Freileitungsrecht). Bei der heutigen Nutzung handelt es sich um eine Privatnutzung als Wohnhaus mit privater Pferdehaltung. Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden. Das langgestreckte Wohnhaus ist zwar in mehrere Nutzungsbereiche gegliedert, wird jedoch derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Es wurden verschiedene Umbauten, Erweiterungen und bauliche Änderungen unterschiedlicher Baujahre am Wohnhaus festgestellt. Alle Veränderungen seit 1960 sind ungenehmigt. Es liegt keine Nutzungsänderungsgenehmigung oder Anzeige der Nutzungsaufnahme der Pferdehaltung in der Bauakte vor. Es wurde eine weitere Recherche nach Bauvorlagen jüngerer Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt, die jedoch leider ohne brauchbare Ergebnisse blieb. **Es liegt ein überwiegender Schwarzbaustatus für das Gesamtobjekt vor.** Auch die erstmalige Nutzungsaufnahme der privaten Pferdehaltung mit den seinerzeit und zwischenzeitlich durchgeführten Umbauten und baulichen Veränderungen, Außenanlagen, etc. hätte bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen. Ob eine legale Nutzung im Sinne des §35 BauGB (privilegiertes Vorhaben im Außenbereich) vorliegt, steht dahin.



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

Hofanlage (Resthof) im Außenbereich mit Grünland

GEMARKUNG

Wegberg

FLUR

(061), 64

FLURSTÜCK(E)

22, (68), 217, 218

ADRESSE

In Ellinghoven 3

41844 Wegberg

WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG

Datum Ortstermin	4. Dezember 2024
Wertermittlungssichttag	4. Dezember 2024
Grundstücksfläche	14.663,00 m ²
Bodenwert	246.486,00 €
Wohnfläche	286,00 m ²
Nutzfläche	540,00 m ²
Vorläufiger Sachwert	481.316,25 €
Marktanpassung	-57.757,95 €
boG	13.080,00 €
Verkehrswert	520.000,00 €
Einzelwert (ZVG) Flur 64, Flurstück Nr. 22	50.000,00 €
Einzelwert (ZVG) Flur 61, Flurstück Nr. 68	34.000,00 €
Einzelwert (ZVG) Flur 64, Flurstück Nr. 218	281.000,00 €
Einzelwert (ZVG) Flur 64, Flurstück Nr. 217	155.000,00 €

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

04. Dezember 2024

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT ERKELENZ

Postfach 1653

41806 Erkelenz

Verfahren Nr. 003 K 007/23

ERSTELLUNG DURCH

Sachverständigenbüro Benecke

Scharrenbroicher Straße 74

51503 Rösraath

www.benecke-sv.de