

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage | Gärtnerstr. 17 | 48477 Hörstel



Hinweis: Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens, sie unterscheidet sich von den Originalunterlagen nur insoweit, dass es keine Anlagen (außer Außenaufnahmen) wie Katasterplan, Bauzeichnungen, pp. enthält. Weiterhin sind Namen der Eigentümer und Beteiligten am Ortstermin nicht aufgeführt.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 0 54 51/ 9260) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ibbenbüren einsehen. Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronische Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Auftraggeber:	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstraße 35 49477 Ibbenbüren AZ 007 K 012/22
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage (Vereinigungsbaulast)
Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Grundbuch:	Grundbuch von Hörstel, Blatt 1598 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Hörstel, Flur 19, Flurstück 831, Größe 996 m ² lfd. Nr. 2, Gemarkung Hörstel, Flur 19, Flurstück 832, Größe 28 m ² Hinweis: Es liegt eine Vereinigungsbaulast vor (Baulastenblatt Nr. 438)
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Hörstel vom 29.06.2023 »Kanalanschlussbeitrag gemäß § 8 KAG: Im Jahr 1981 wurde das Grundstück zu einem Kanalanschlussbeitrag veranlagt, so dass die Beitragspflicht insgesamt abgegolten ist.« »Erschließungsbeitrag gemäß BauGB bzw. Straßenbaubeitrag nach KAG: Für den Ausbau der Gärtnerstraße wurden im Jahr 1993 Erschließungsbeiträge nach dem BauGB verlangt. Baumaßnahmen, die eine Veranlagung zu Straßenbaubeiträgen zur Folge gehabt hätten, wurden bislang nicht durchgeführt. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage im Straßenbaubeitragsrecht bzw. aufgrund der erlassenen Förder-richtlinien des Landes NRW würden bei diesbezüglichen Ausbaumaßnahmen die von den Grundstückseigentümern zu zahlenden Anlieger-anteile voraussichtlich vom Land NRW übernommen.«
Eintragungen „Baulastenverzeichnis“:	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt liegt eine Vereinigungsbau-last vor, siehe Baulastenblattnr.: 438, Seite 01 und 02
Eintragungen „Altlastenkataster“:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Nutzungssituation:	Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus am Wertermittlungsstichtag (13.07.2023) insgesamt vom Eigentümer genutzt wird.
Gebäudeart (gem. Bauakte):	Einfamilienhaus, vermutlich zu Wohnzwecken genutzt insgesamt unterkellert, teilweise ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr (gem. Bauakte):	1992
Modernisierungen:	keine Angabe möglich (ausschließlich Außenbesichtigung)
Wohnfläche:	119,73 m ² , siehe Bauakte „Berechnung vom 14.01.1991“ im EG: 98,87 m ² sowie im DG: 20,86 m ²
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Aufbauten Betondachstein (rot) Ortgang: Schindeln (Eternit, rot) und Holzverkleidung Traufe: Schindeln (Eternit, rot) Schornsteinkopf: Schindeln (Eternit, rot) Regenrinne und -fallrohr: Kupfer

Heizung	Lt. telefonischer Angabe des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 10.08.2023 ist die Gasheizung seit Jahren nicht mehr im Betrieb.
Nebengebäude (gem. Bauakte):	Doppelgarage (je Garage innen: 3,01 m x 5,89 m) Geräteraum mit Kelleraußeneingang und Zugang zum Garten eingeschossig, nicht unterkellert
Zustandsbeschreibung:	Während des Ortstermins war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung von den öffentlichen Verkehrsflächen aus vorgenommen werden. In der folgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt.
Hinweise:	<p>Es ist eine Photovoltaikanlage als Aufdachanlage auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche (Gartenseite) montiert. Dem Unterzeichner wurden keine Unterlagen zur Einspeiseart und -leistung oder zum Baujahr der Anlage zur Verfügung gestellt. Ob die Anlage im Eigentum steht, ist nicht bekannt. Die Photovoltaikanlage wird nachfolgend nicht als besonderes Bauteil bewertet. Bei Vorlage entsprechender Angaben kann die Wertermittlung nachträglich korrigiert bzw. ergänzt werden.</p> <p>Im Dachgeschoss des Wohnhauses sind lt. der uns vorliegenden Bauzeichnung lediglich zwei Zimmer ausgebaut, siehe Anlage E. Nach Beurteilung der Grundrisszeichnung (Raumaufteilung im EG und DG überwiegend identisch) wäre eine Nutzung als Zweifamilienhaus nach Ausbau der bisher nicht ausgebauten Räume möglich. Die in der Bauakte vorliegende Wohnflächenberechnung weist lediglich die Flächen im EG ohne Ansatz der Terrassenfläche sowie die Fläche der zwei ausgebauten Räume im DG mit 20,86 m² aus. Bei der Realisierung einer Wohnung im EG mit rd. 104 m² (98,87 m² zzgl. 5 m² Terrasse) und einer Wohnung im DG steht eine Ausbaureserve von 57,56 m² [lt. Bauakte] zur Verfügung.</p>



Der Verkehrswert der bebauten Grundstücke wurde zum Wertermittlungstichtag 13.07.2023 nach äußerem Anschein ermittelt mit rd. 430.000,00 €.

Emsdetten, 07.09.2023
mues. Das Werte-Kontor.¹

Peter Mues

¹ Anmerkung: Das dreiseitige Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes. Eine Trennung oder Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.