

Exposé zum Gutachten GA 409/23 – 008 K 007/23



Objekt:	Betriebsgebäude
PLZ / Ort:	48329 Havixbeck
Straße:	Hohenholter Straße 2
Verkehrswert:	325.000 €
Stichtag:	16.01.2024

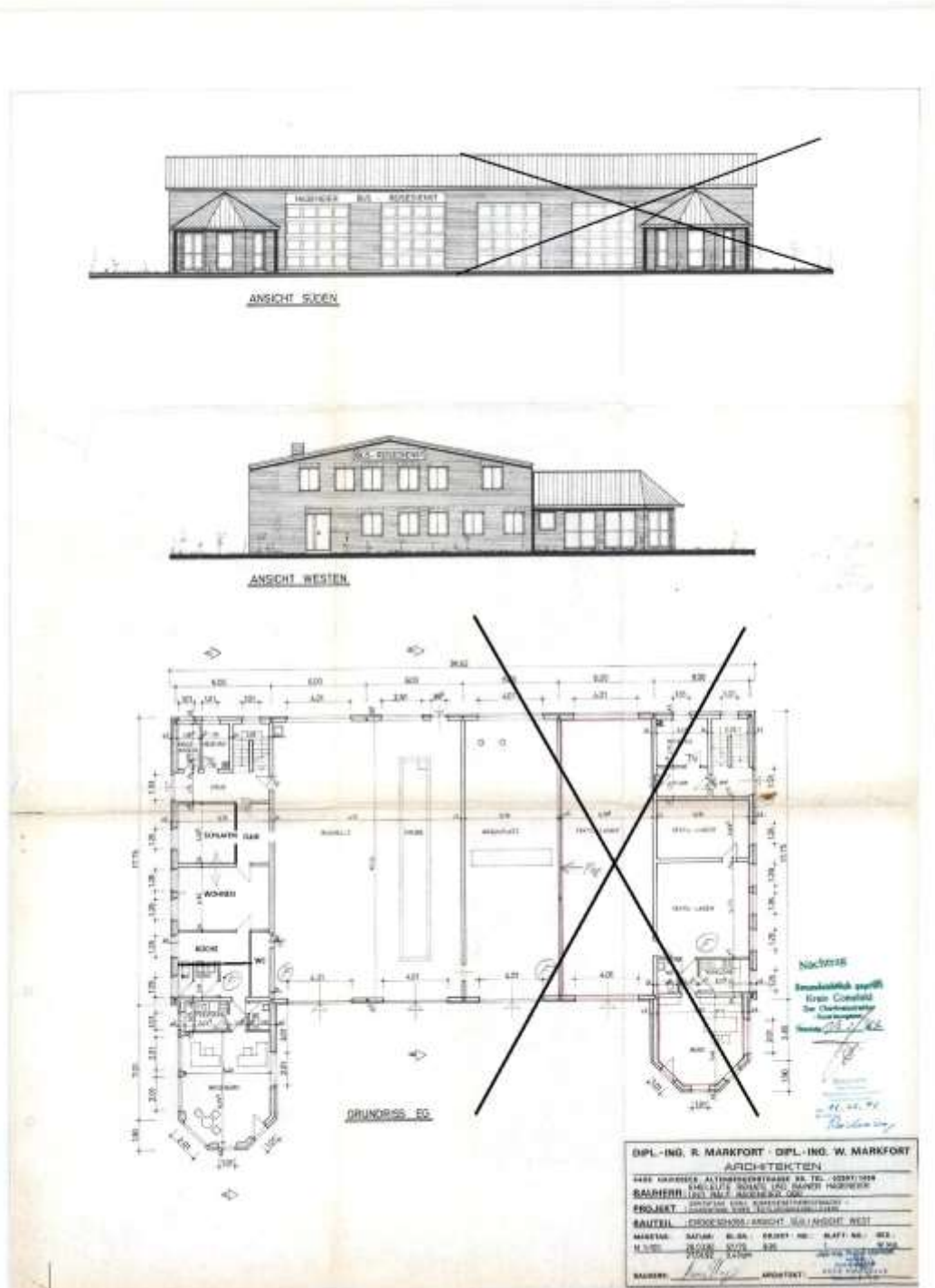
Amtsgericht:	Coesfeld
Grundbuch von:	Havixbeck, Blatt 5281
Gemarkung:	Gemarkung Havixbeck, Flur 24, Flurstücke 979, 1102
Grundstücksgröße:	Flurstück 979: 15 m ² Flurstück 1102: 1.304 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 379,00 m ²
Nutzung:	Das Betriebsgebäude ist zum Bewertungsstichtag größtenteils vermietet.
Jahresrohertrag:	Jahresrohertrag (Ist-Miete): 21.000,00 Euro jährlich marktüblich erzielbare Miete: 24.746,04 Euro
Wohnlage:	mittlere Gewerbelage; als Wohnlage eingeschränkt geeignet
Baujahr:	ca. 1992 (gemäß Bauakte)
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Gebäude:	Betriebsgebäude (unterteilt in einen Hallenteil, eine Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten)
Konstruktion Gebäude:	Massivbau
Wände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	leicht geneigtes Sattel- oder Giebeldach (Holzkonstruktion)
Beurteilung:	Das gesamte Gebäude befindet sich in einem normalen baulichen Zustand. Der Pflegezustand der Halle und der Wohneinheit im EG sind als normal zu bezeichnen, die Büroeinheit und die Wohneinheit im OG weisen Unterhaltungstau auf. Für die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden wird eine Wertminderung in Höhe von insgesamt 4.000,00 € geschätzt.

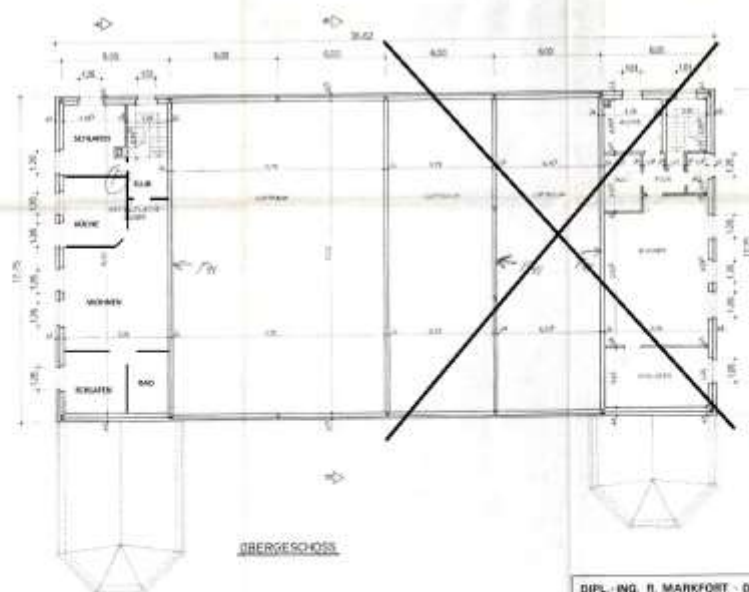
Auf dem südlichen Teil des Daches befindet sich eine Photovoltaikanlage. Diese befindet sich nicht im Eigentum des Schuldners. Eine privatrechtliche Vereinbarung über etwaige Zahlungen eines Nutzungsentgeltes durch den Betreiber liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Für das benachbarte und hinter liegende Grundstück (Flurstück 1103, Hohenholter Straße 2a) wurde die Zuwegung seinerzeit mittels einer (Zufahrts-)Baulast gesichert. Eine zivilrechtliche Vereinbarung, in Form eines Geh- und Fahrrechts, besteht nicht.

Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.

Grundrisse





Nachtrag

Genehmigt durch:
Klausur Commission
Der Fachhochschule
Südwestfalen
Datteln, 17.12.2010

DIPL.-ING. R. MARKFORT · DIPL.-ING. W. MARKFORT	
ARCHITEKTEN	
4409 HANNOVER, ALFREDENBURGERSTRASSE 30, TEL. 0511/311406	
BAUHERR: DR. ROLF HANSEN, DR.	
PROJEKT: ERWEITERUNG UND SANIERUNG DER	
BAUTEIL: ÜBERGESCHOSS/ANSICHT NORD/ANSICHT OST	
ANSTATT	DATUM
R. I. 101	06.08.2010
W. I. 101	07.08.2010
BRUNNEN	BRUNNEN