

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



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

**Amtsgericht:**

Coesfeld

**Grundbuch von:**

Havixbeck, Blatt 5281

**Gemarkung:**

Gemarkung Havixbeck, Flur 24, Flurstücke 979, 1102

**Grundstücksgröße:**

Flurstück 979: 15 m<sup>2</sup>  
Flurstück 1102: 1.304 m<sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche:**

ca. 379,00 m<sup>2</sup>

**Nutzung:**

Das Betriebsgebäude ist zum Bewertungstichtag 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  
ca. 1992 (gemäß Bauakte)

**Baujahr:**

ca. 1992 (gemäß Bauakte)

**Restnutzungsdauer:**

31 Jahre

**Gebäude:**

Betriebsgebäude (unterteilt in einen Hallenteil, eine Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten)

Massivbau

**Konstruktion Gebäude:**

Mauerwerk

**Wände:**

Holzbalken

**Geschosdecken:**

leicht geneigtes Sattel- oder Giebeldach (Holzkonstruktion)

**Dach:**

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem normalen baulichen Zustand.

**Beurteilung:**

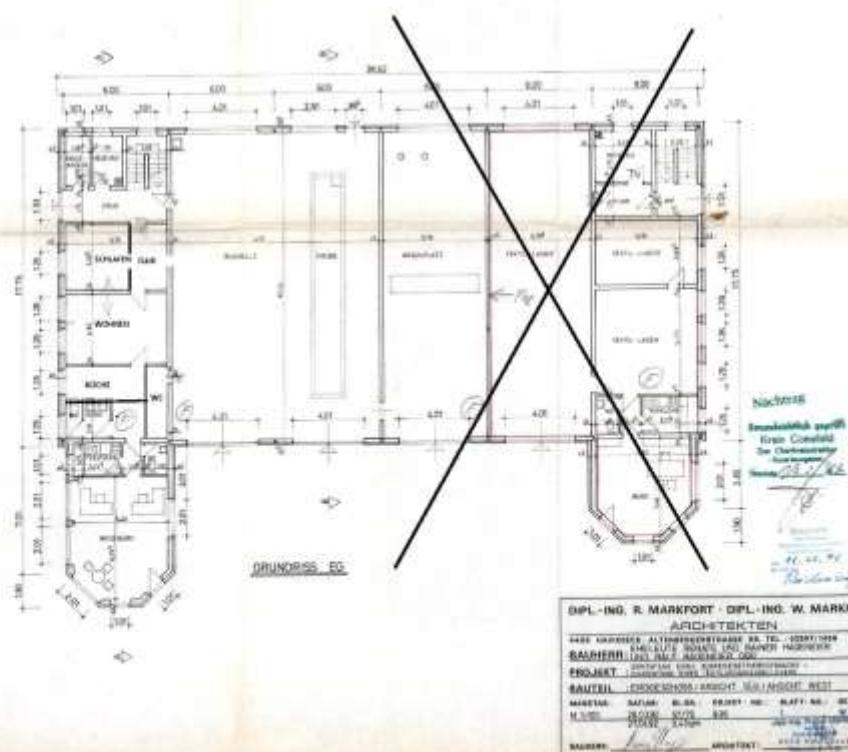
Der Pflegezustand der Halle und der Wohneinheit im EG sind als normal zu bezeichnen, die Büroeinheit und die Wohneinheit im OG weisen Unterhaltungsstau auf. Für die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden wird eine Wertminderung in Höhe von insgesamt 4.000,00 € 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.

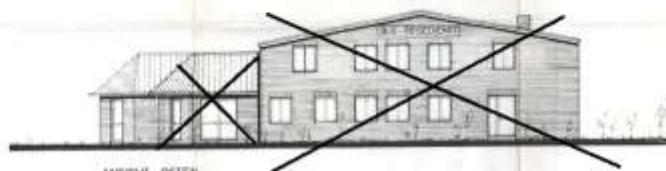
Dieses Exposé ist nur ein unvollständiger Auszug aus dem Gutachten.  
Es wird die Einsichtnahme in das komplette Gutachten beim zuständigen Amtsgericht angeraten.

### Grundrisse

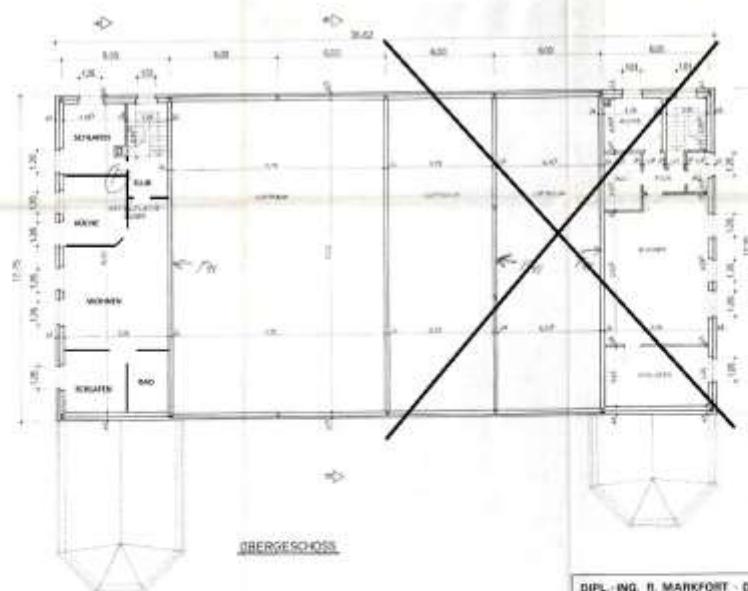




ANSICHT NORDEN



ANSCHL. SEITE



Staudachhöhle quer09  
Kreis: Döbeln  
Ort: Tharandt  
Bemerkung:

DIPL.-ING. R. MARKFORT - DIPL.-ING. W. MARKFORT  
ARCHITEKTEN  
GARDENHOFSTRASSE 10, 6500 WIESBADEN  
EIGENLEBEN, REINHOLD UND HANS FRIEDEMANN  
BAUHERR: ERNST HÄFNER  
PROJECT: VERWALTUNGSBRIEFKASTEN  
BAUTEN: VERWALTUNGSAUMLICHT: 1968/1969  
REHDECKEN: DARMSTADT 06.08.1969  
H. L. H. 1969  
REHDECKEN: DARMSTADT 06.08.1969  
H. L. H. 1969  
REHDECKEN: DARMSTADT 06.08.1969  
H. L. H. 1969