EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Geräteraum | Wilderkamp 22 | 48565 Steinfurt

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Das Originalgutachten ist ein Ausdruck dieses Datensatzes und unterscheidet sich nur durch das Deckblatt.
Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02551/ 66-176 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Steinfurt einsehen. Es wird für die vorliegende elektronische Form sowie für etwaige Ausdrucke keinerlei Haftung übernommen, da für diese Art der Darstellung eine absolut authentische Übereinstimmung mit dem Originalgutachten nicht gewährleistet werden kann. Eine Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.

Auftraggeber:	Amtsgericht Steinfurt Gerichtstraße 2 48565 Steinfurt AZ: 009 K 003/24
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Geräteraum *(für die Flurstücke 632 und 633 liegt eine Vereinigungsbaulast vor)* Grundstück (Flurstück 701), nicht bebaut
Gutachtenauftrag:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 03.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks festgestellt werden.
Grundbuch:	Grundbuch von Burgsteinfurt, Blatt 1046 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 633, Größe 777 m² lfd. Nr. 4, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 632, Größe 30 m² lfd. Nr. 5, Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 31, Flurstück 701, Größe 30 m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Lt. Bescheinigung der Stadt Steinfurt vom 13.06.2024 wird bescheinigt, dass: *»nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Steinfurt vom 24.09.2004 in der zurzeit gültigen Fassung ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeit geltenden Recht nicht zu entrichten ist.«*
Eintragungen „Baulastenverzeichnis“:	Lt. Auskunft des Kreis Steinfurt (enthalten in der Bauakte) liegt für die Flurstück e633 und 632 eine Vereinigungsbaulast vor.
Eintragungen „Altlastenkataster“:	Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwer-te eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchun-gen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen.
Gebäudeart (gem. Bauakte):	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt (rd. 309 m² Wfl.) eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss nicht unterkellert
Baujahr (gemäß Bauakte):	2004
Konstruktionsart (gemäß Bauakte):	Massivbau
Außenwände (gem. Bauakte):	einschaliges Mauerwerk, 36,5 cm Poroton, 2 cm Wärmedämmputz
Geschossdecken (gem. Bauakte):	Erdgeschoss: Stahlbeton Dachgeschoss: Kehlbalkenlage
Fenster (gemäß Bauakte):	Kunststoff (weiß) mit Isolierverglasung Rollladen: Kunststoff (weiß)
Dachkonstruktion (gem. Bauakte):	zwei Satteldächer (versetzt), Tondachziegel Anbau: Flachdach, Dachschindeln (rot) Ortgang und Traufe: Kunststoffpaneele Dachrinne und Fallrohr: Zink
Heizung:	Gasheizung (Standort: Dachgeschoss Heizungsraum) gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (22.02.2024): *Wärmetauscher Hersteller Brötje, Typ TE 26, Herstell-Nr. 2107194, Errichtung 2004, Nennleistung 25,6 kW, Brennstoff Erdgas*
bes. Bauteile | Einrichtungen:	Anbau, Dachaufbau und Dachterrasse

Hinweise:	Geräteraum: Gem. Bauakte wurde eine Garage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet. Aus nachfolgenden Gründen ist das Nebengebäude nicht als Garage nutzbar und wird daher als Geräteraum berücksichtigt und bezeichnet: a) kein ebenerdiger Zugang, b) Torbreite nicht ausreichend und c) Versatz im Boden innerhalb des Gebäudes. Pool | Outdoorküche: Lt. Angabe der Teilnehmer im Ortstermin wurde im Jahr 2022 ein Pool und eine Outdoor-Küche im Garten errichtet und nicht fertiggestellt. Die für den Rückbau erforderlichen Aufwendungen werden unter Berücksichtigung der ggf. vorhandenen Werte durch Veräußerungen bei den boG's in Abzug gebracht. Anbau: Gartenseitig wurde ein Anbau mit Verbindung zum Wohnzimmer er-richtet. Es erfolgt eine Berücksichtigung des Anbaus im Sachwertverfahren als besonderes Bauteil. Im Vergleichswertverfahren erfolgt eine Berücksichtigung in der Wohnfläche (wohnwertabhängig, siehe „Pro-log", Seite 3, Abschnitt Wohnfläche). Solarthermie-Paneele: Auf dem Satteldach sind zwei Solarthermie-Paneele installiert. Über den Ansatz bei den NHKs (siehe Sachwertberechnung Standardstufe Heizung) ist die Installation hinreichend berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Übliche, dem Alter entsprechende, tlw. über dem Maße Gebrauchsspuren und Abnutzungen waren vorhanden und werden über die Alterswertminderung berücksichtigt. Teilweise besteht ein Instandhaltungsstau, sodass weitere Mängel und Schäden sowie unfachmännisch ausgeführte Handwerksarbeiten bei den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen zusätzlich in Abzug gebracht werden

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 ermittelt mit rd. 560.000,00 €.

Emsdetten, 19.09.2024
mues. Das Werte-Kontor.[1]

_____
Peter Mues

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