

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nebst Garage und Nebengebäuden
Schützenstraße 59 | 48607 Ochtrup



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.: 02551/ 66-176 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Steinfurt einsehen. Es wird für die vorliegende elektronische Form sowie für etwaige Ausdrücke 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 006/22 |
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (nachfolgend Hauptwohnung) mit Einliegerwohnung (nachfolgend Einl.-Wohnung) nebst Garage und Nebengebäuden |
| Gutachtauftrag: | Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren |
| Grundbuch: | Grundbuch von Ochtrup, Blatt 3167 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 100 (975 m ²) |
| Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| Beitrags- und Abgabenzustand: | Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Ochtrup vom 12.09.2022 »Die Schützenstraße wurde bereits erstmalig hergestellt und abgerechnet und ist daher erschließungsbeitragsfrei. Davon ausgenommen sind künftige wertverbes- sernde Maßnahmen nach dem KAG NRW. Aktuell sind dort keine Maßnahmen vor- gesehen. Kanalanschlussbeiträge sind ebenfalls veranlagt und gezahlt.« |
| Eintragungen „Baulastenverzeichnis“: | Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt liegen weder belastende noch begüns- tigende Eintragungen vor. |
| Eintragungen „Altlastenkataster“: | Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB „ Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen. |
| Nutzungssituation: | Dem Unterzeichner wurde im Ortstermin mitgeteilt, dass die Hauptwohnung vom Vater des Eigentümers nebst Familienangehörigen und die Einl.-Whg. vom Bruder des Eigentümers bewohnt wird. Die Mietverträge zu beiden Wohnungen wurden dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt. |
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt Teilkeller (Unterkellerung aussch. unterhalb der Hauptwohnung) Dachgeschoss insgesamt ausgebaut |
| Wohnfläche: | gesamt: rd. 235 Hauptwohnung: rd. 169 Einl.-Whg.: rd. 66 |
| Modernisierungen: | 2003: Einbau eines neuen Heizkessels (Fabrikat Vaillant) 2006: Einbau eines neuen Heizkessels (Fabrikat Buderus) 2015: z.T. durchgreifende Modernisierungen, bauliche Erweiterungen |
| Außenwände (gem. Bauakte): | <u>Kellergeschoss:</u> Kalksandsteinmauerwerk, d = 36,5 cm <u>Erd- und Dachgeschoss:</u> zweischaliges Mauerwerk, d = 36,5 cm Verblendschicht, Luftschicht inkl. Dämmung, Hintermauerung 2015: Wärmedämmplatten aufgebracht, lt. Angabe des Teilnehmers im Ortstermin in der Stärke von ca. 5 cm |

Dachkonstruktion:

Gebäudeteil „Hauptwohnung“:

versetztes Satteldach (Dachneigungen identisch)
mit einem Dachaufbau (östliche Dachfläche)

Gebäudeteil „Einl.-Whg.“: Flachdach (Kiesschüttung)

Gebäudeteil „Hauptwohnung“:

Betondachstein (geradlinig), Ortgang und Traufe: Zinkbleche (vorbewittert)
Dachaufbau und Schornsteinkopf: Zinkbleche (vorbewittert)
Schornsteinkopf: mit Haube

techn. Ausstattung:

Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz, 2 Wasseruhren, 2 Stromzähler

Heizung:

zwei Gaszentralheizungen (Standort: KG)

Es wurden während des Ortstermins Baumängel und -schäden festgestellt, die tlw. vom Unterzeichner nicht verbindlich wertmäßig erfasst und beziffert werden konnten. Vom Zwangsversteigerungsgericht wurde auf meinen Wunsch zur Begutachtung einiger Baumängel und -schäden Herr Josef F. Feldhaus, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, hinzugezogen.

Allgemeinbeurteilung:

Am Wertermittlungsstichtag 01.09.2022 befand sich das Wohnhaus in einem gepflegten, modernisierten Zustand. 2015 wurden lt. Angabe der Teilnehmer im Ortstermin z. T. durchgreifende Modernisierungen (u.a. Veränderung des Grundrisses und Ausbau des Spitzbodens [Einbau Treppe], Innenausbau erneuert inkl. Austausch der Innentüren, Bäder und WCs erneuert, Heizkörper ausgetauscht, Fenster und Hauseingangstüren erneuert, Anbringen von Wärmedämmplatten an der Fassade [verputzt], Verkleidung an den Dachseiten ausgetauscht) und bauliche Erweiterungen am Wohnhaus ausgeführt (siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“). Ein Großteil der Maßnahmen wurde lt. Angabe der Teilnehmer im Ortstermin in Eigenleistung und Eigenregie ausgeführt. Sichtbare Baumängel und -schäden (ohne Bauteilöffnungen) wurden bereits im Gutachten genannt und werden bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zwecks Instandsetzung oder als Wertminderung pauschal in Abzug gebracht.



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2022
ermittelt mit rd. 530.000,00 €.

Emsdetten, 06.10.2023
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.