

## Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1584-2023)

Gerichts-Az. 009 K 008/23



### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Lagergebäude (Umbau, Nutzung als Frisörsalon)
Objektadresse:	Lönsweg 46414 Rhede
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rhede, Blatt 314, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Rhede, Flur 19, Flurstück 728 (285 m <sup>2</sup> )

### Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben insbesondere finden die in § 6 (2) ImmoWertV aufgeführten Bestimmungen keine Berücksichtigung.

Auftragsgemäß wird der Wert der Grundstücke einzeln und insgesamt ermittelt.

**Im Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt trotz rechtzeitiger Ladung der Eigentümer nicht von Innen besichtigt werden. Auftragsgemäß wird die Wertermittlung auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Außenbesichtigung durchgeführt. Ggf. bestehende Besonderheiten (Baumängel, -schäden, besondere Ausstattungen, besondere Einrichtungen und Bauteile etc.) sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.**

### Lagergebäude

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Lagergebäude als Frisörsalon umgebaut und umgenutzt;  
eingeschossig;

[www.immobiliengutachter.ms](http://www.immobiliengutachter.ms)

	ausgebautes Dachgeschoss nicht unterkellert,
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierung:	1997 renoviert und zu einem Frisörsalon umgebaut (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	unbekannt
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

#### Erdgeschoss:

Eingang, Treppe, Frisörsalon, Lager, Aufenthaltsraum, WC

#### Dachgeschoss:

Treppe, Luftraum, Verkaufsraum, Heizung/ Haustechnik

### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Lüftung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt

## **Raumausstattungen und Ausbaurzustand**

### **Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, kann zur Gebäudeausstattung und zum Zustand keine Aussage getroffen werden.

### **Nebengebäude**

Garage, Zustand und Ausstattung unbekannt.

### **Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Pflanzungen, Einfriedung

## Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **123.000,00 €** ermittelt.

**Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein sachverständig geschätzter Sicherheitsabschlag von rd. 20% vorgenommen.**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Lagergebäude (Nutzung Frisörsalon) bebaute Grundstück in 46414 Rhede, Lönsweg

Grundbuch	Blatt	
Rhede	314	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rhede	19	728

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 geschätzt mit rd.

<b>1. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7, Verkehrswert unbelastet</b>			
Flur 19, Flurstück 728 Gebäude und Freifläche Lönsweg			<b>rd. 100.000,00 €</b>
<b>2. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 10/ zu 7</b>			
Geh-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht	+	rd.	<b>5.000,00 €</b>
<b>3. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 10/ zu 7</b>			
Stellplatznutzungsrecht	+	rd.	<b>2.000,00 €</b>
<b>4. Abt. II lfd. Nr. 6</b>			
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht	-	rd.	<b>2.000,00 €</b>
<b>5. Abt. II lfd. Nr. 8</b>			
Vorkaufsrecht	-	rd.	<b>2.000,00 €</b>
<b>6. Baulastenblatt Nr. 372</b>			
Vereinigungsbaulast	-	rd.	<b>1.000,00 €</b>

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.  
Münster, den 18. Oktober 2023

**Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!**