

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Wohn- & Geschäftshaus | Neutor 13 | 48629 Metelen (*nachfolgend Grundstück A*)

Grundstück, bebaut mit einer Scheune, tlw. Wohnraum | Kniepenkamp 1 | 48629 Metelen (*nachfolgend Grundstück B*)



Grundstück A



Grundstück B

Hinweis: Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Exposés zum Gutachtens. Das Original exposé 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 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: 009K013/24
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- & Geschäftshaus (Flurstück 149, nachfolgend bezeichnet mit Grundstück A) Grundstück, bebaut mit einer Scheune, tlw. zu Wohnraum ausgebaut (Flurstück 10, nachfolgend bezeichnet mit Grundstück B)
Gutachtauftrag:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 16.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der bebauten Grundstücke festgestellt werden.
Grundbuch:	Grundbuch von Metelen, Blatt 1811 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 10, Größe 665 m ² (nachfolgend bezeichnet mit Grundstück B) lfd. Nr. 2, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 149, Größe 294 m ² (nachfolgend bezeichnet mit Grundstück A)
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	Schreiben der Gemeinde Metelen vom 01.10.2024 »...das Objekt Neutor 13 ist von den Straßen Neutor (L 582) und der Straße Kniepenkamp erschlossen. Für die Landesstraße wurden bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben. Erschließungsbeiträge für den Kniepenkamp sind abgerechnet. Eine Erneuerung der Straße ist zurzeit nicht absehbar. Das Objekt ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und die Kanalanschlussbeiträge sind abgerechnet.«
Eintragungen „Baulastenverzeichnis“:	Gem. Auskunft des Kreis Steinfurt liegen für das Bewertungsgrundstück Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor: 1.) Blatt Nr. 115: Vereinigungsbaulast, Stellplatzflächenbaulast sowie Geh- und Fahrrecht 2.) Blatt Nr. 488: Abstandsflächenbaulast
Eintragungen „Altlastenkataster“:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
GRUNDSTÜCK A Gebäudeart (gem. Bauakte):	Wohn- und Geschäftshaus (Pflegeeinrichtung mit Wohngemeinschaften) zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert Nfl. (Tagespflege) im EG: 190,05 m ² Wfl. im OG: 192,99 m ² Wfl. im DG: 154,14 m ²
Baujahr (gemäß Bauakte):	um 1930: Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses (Hotel) 1960: Umbau des angrenzenden Stallgebäudes zu Wohnraum 1981: Umbau des Wohn- und Geschäftshauses 2012: Umbau des Wohn- und Geschäftshauses (Pflegeeinrichtung)
Außenwände (gem. Bauakte):	überwiegend Putz mit Anstrich Fenster (westl. und südl. Fassade) mit Faschen umrandet südl. Fassade mit Bossensteinen und Natursteinsockel westl. Fassade tlw. Verblendmauerwerk (rot)
Fenster (gemäß Bauakte):	überwiegend Holzfenster, tlw. mit Sprossen
Dachkonstruktion (gem. Bauakte):	Walmdach und Satteldach mit Dachaufbauten (Walmdachgaube)
Heizung: lt. tel. Angabe des Schornsteinfegers	Gaszentralheizung Bj. 2021 sowie Wärmepumpe (Warmwasser)
bes. Bauteile Einrichtungen:	Dachaufbauten, Loggia

GRUNDSTÜCK B

Gebäudeart (gem. Bauakte):	ehem. Kuhstall und Maschinenraum, Teilfläche zu Wohnraum ausgebaut eingeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert Wfl. im EG: 46,44 m ² (zwei Zimmer) Nfl. (Scheune): 101,62 m ²
Baujahr (gemäß Bauakte):	1960: Neubau eines Schuppens (Maschinenraum & Stall) 1992: Umbau einer Teilfläche zu Wohnraum (2 Hotelzimmer)
Außenwände (gem. Bauakte):	Verblendmauerwerk (rot) Teilbereich: Putz mit Anstrich (weiß)
Fenster (gemäß Bauakte):	Holzfenster mit Isolierverglasung
Dachkonstruktion (gem. Bauakte):	Satteldach ohne Dachaufbauten
Heizung:	keine Angabe möglich
Allgemeinbeurteilung:	Lt. Angabe des Zwangsverwalters wird das ehemalige Hotelgebäude (Grundstück A) am Wertermittlungsstichtag (17.10.2024) insgesamt als Pflegeeinrichtung mit Wohngemeinschaften für ältere Menschen genutzt. In der Scheune (Grundstück B) sind zwei Räume (Pflegerzimmer mit Duschbad) eingerichtet. Ein Teilbereich wird gem. Bauakte als Lager genutzt. Auf dem Grundstück B befinden sich zusätzlich Kfz-Stellplätze.



Grundstück A



Grundstück B

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks A wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 -*ausschließlich Außenbesichtigung*- ermittelt mit **rd. 380.000,00 €**

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks B wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 -*ausschließlich Außenbesichtigung*- ermittelt mit **rd. 103.000,00 €**

Emsdetten, 05.12.2024
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.