

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Wohn- & Geschäftshaus nebst Garage | Neutor 19 | 48629 Metelen



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

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Exposés zum Gutachten. Das Originalexposé 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
Art des Bewertungsobjekts:	009 K 014/24
Gutachtenauftrag:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt vom 16.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks festgestellt werden.
Grundbuch:	Grundbuch von Metelen, Blatt 2212 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Metelen, Flur 60, Flurstück 231, Größe 370 m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	Schreiben der Gemeinde Metelen vom 01.10.2024 <i>»...das Objekt Neutor 19 befindet sich an einer ausgebauten öffentlichen Straße (L 582) und ist somit erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nicht angefallen. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Kanalanschlussbeiträge sind abgerechnet.«</i>
Eintragungen „Baulastenverzeichnis“:	Vereinigungsbaulast, Baulastenblatt Nr. 287 Stellplatzflächenbaulast, Baulastenblatt Nr. 115
Eintragungen „Altlastenkataster“:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Gebäudeart (gem. Bauakte):	Wohn- und Geschäftshaus tlw. zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss Teilbereich: eingeschossig, insgesamt nicht unterkellert EG: Büroräume sowie eine Wohnung OG und DG: Vierzimmerwohnung mit Dachterrasse (Maisonette)
Wohn- und Nutzfläche (gem. Bauakte):	Wohnfläche im EG: 54,88 m ² Wohnfläche im OG und DG: 153,16 m ² Nutzfläche (Büro): 40,26 m ²
Baujahr (gem. Bauakte):	1956: Errichtung einer Bäckerei und Konditorei (eingeschossig, Flachdach) 1960: Erweiterung der Bäckerei (Aufstockung: OG und DG) Erstellen einer Wohnung im OG 1963: Ausbau des Dachgeschosses (Erweiterung der Wohnung OG) 2018: Erweiterung des Erdgeschosses; Umnutzung des Ladenlokals zum Büro; Errichtung einer Dachterrasse im DG und Neubau eines Carports (nachfolgend „Überdachung“)
Konstruktionsart (gemäß Bauakte):	Massivbau
Außenwände (gem. Bauakte):	Verblendmauerwerk (rot), tlw. mit Anstrich
Geschossdecken (gem. Bauakte):	Erd- und Obergeschoss: Stahlbeton Dachgeschoss: Kehlbalkenlage
Fenster (gemäß Bauakte):	Schaufenster: Metallrahmen (Scheibe nicht vorhanden) tlw. Kunststofffenster, weitere Angaben liegen nicht vor

Dachkonstruktion (gem. Bauakte):

Gebäudeteil zur Straße (Tiefe = ca. 9,50 m):

Satteldach mit zwei Dachaufbauten, Dachziegel (Bj. 1960)

Dachaufbauten (Schleppdach): Verkleidung aus Schindeln (Schiefer)

hinterer Gebäudeteil (ein- bzw. zweigeschossig):

Flachdach, Pappe (zwei Lagen), Korkplatten, d = 2,5 cm

Teilfläche als Dachterrasse genutzt (Aufbau unbekannt)

Heizung:

Gas-Brennwert-Kombi-Therme im EG:

Fabrikat WOLF, CGB2K20, Baujahr 2021, Nennwärmeleistung 22,2 kW

Gas-Brennwert-Kombi-Therme im OG und DG:

Fabrikat WOLF, CGB2K20, Baujahr 2019, Nennwärmeleistung 20,4 kW

Zustandsbeschreibung:

Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die Fassade und die Dacheindeckung (dreiseitig von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar) befanden sich in einem erheblich vernachlässigten Zustand.

Hinweise:

Das ursprüngliche Flurstück 58 (722 m²) wurde 1996 zum Zwecke der Veräußerung geteilt in das Flurstück 231 (Bewertungsobjekt) sowie das Flurstück 232 (Nachbar „Neutor 21). Auf dem ehemaligen Flurstück 58 befanden sich zwei voneinander getrennte Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Um die Veräußerung realisieren zu können, war zur Einhaltung des Baurechts die Eintragung folgender Belastungen erforderlich: a) Vereinigungsbauast (beide Grundstücke sind baurechtlich als ein Grundstück zu beurteilen) sowie b) Wegerecht (Grunddienstbarkeit) zugunsten des Flurstücks 232.



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024
(-ausschließlich Außenbesichtigung-) ermittelt mit rd. 198.000,00 €.

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.