

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

zwei unbebaute Grundstücke | Schützenstraße | 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 Gerichtstr. 2 48565 Steinfurt AZ 009 K 021/22
Art des Bewertungsobjekts:	zwei unbebaute Grundstücke
Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Grundbuch:	Grundbuch von Ochtrup, Blatt 2165 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 3, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 83 Größe 660 m ² lfd. Nr. 4, Gemarkung Ochtrup, Flur 55, Flurstück 84 Größe 371 m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Ochtrup vom 04.04.2023: »Es wird bescheinigt, dass die Grundstücke [...] an einer öffentlichen Straße liegen, die endgültig ausgebaut ist. Der Kanalanschlussbeitrag für den Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasseranlage ist veranlagt und gezahlt. Die Schützenstraße ist eine Hauptverkehrsstraße, die nach den Straßenbaubeiträgen nach dem KAG NRW beurteilt wird. Die Teileinrichtung, Grunderwerbskosten für den Sicherheitsstreifen, Ausbaurkosten für den Rad- und Gehweg und Kosten für die Beleuchtung wurden bereits veranlagt und gezahlt. Die Schützenstraße ist gem. Ratsbeschluss vom 14.11.1983 eine Hauptverkehrsstraße, deren Fahrbahn aufgrund ihrer gestiegenen Verkehrsfunktion zu Lasten der Stadt Ochtrup ausgebaut wurde. Zukünftige wertverbessernde Maßnahmen werden nach den Vorschriften des KAG NRW abgerechnet. Z. Zt. sind keine derartigen Maßnahmen geplant.«
Eintragungen „Baulastenverzeichnis“:	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt vom 09.03.2023 liegen weder belastende noch begünstigende Eintragungen vor.
Eintragungen „Altlastenkataster“:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsobjekt 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:	Freifläche/Wiese Hinweis: Eine Teilfläche der Bewertungsgrundstücke wurde am Wertermittlungstichtag vermutlich vom Eigentümer des Nachbargrundstücks zur Lagerung von Baumaterialien etc. genutzt.
Allgemeinbeurteilung:	Die Bewertungsgrundstücke verfügen beide über eine geringe Grundstücksbreite. Lt. telefonischer Auskunft des Katasteramts Kreis Steinfurt hat das Flurstück 84 (blau gekennzeichnet) eine Breite von ca. 6,00 m und ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nicht bebaubar. Das Flurstück 83 (rot gekennzeichnet) weist lt. Angabe des Katasteramts eine Breite von ca. 11,24 m auf. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen wäre die Errichtung eines Gebäudes mit einer Breite von ca. 5,24 m möglich. Für die Wertermittlung werden beide Grundstücke fiktiv baurechtlich vereint. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 1.031 m ² . Nachfolgend werden beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit bewertet.



Der Verkehrswert der unbebauten Grundstücke wurde zum Bewertungsstichtag 09.03.2023 ermittelt mit rd. 153.600,00 €.

Emsdetten, 27.04.2023
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.