

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte nebst Kfz-Stellplatz sowie ein unbebautes Grundstück | Anne-Frank-Ring 7 | 48565 Steinfurt-Borghorst



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 Ausdrucke 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 008/23
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte nebst Kfz-Stellplatz Grundstück, unbebaut
Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Grundbuch:	Grundbuch von Borghorst, Blatt 8624 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1931 (Größe 26 m ²) lfd. Nr. 2, Gemarkung Borghorst, Flur 3, Flurstück 1932 (Größe 196 m ²)
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Steinfurt vom 20.07.2023: »Es wird bescheinigt, dass für das Grundstück Flur 3, Flurstücke 1931 und 1932, Gemarkung Borghorst, Erschließungsanlage Anne-Frank-Ring nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Steinfurt vom 24.09.2004 in der zurzeit gültigen Fassung ein Erschließungsbeitrag nach dem derzeitigen Recht bereits entrichtet wurde.«
Eintragungen „Baulastenverzeichnis“:	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt liegt für das Flurstück 1931 eine Eintragung vor (siehe Baulastenblatt Nr. 1252 – Übernahme einer Verpflichtung „Muldensystem“)
Eintragungen „Altlastenkataster“:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche
Gebäudeart (gem. Bauakte):	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt zweigeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut Wohnfläche: rd. 115 m ² <i>Hinweis:</i> <i>Die Berechnung wurde ausschließlich für diese Wertermittlung auf Grundlage der Bauzeichnung ausgeführt. Im Dachgeschoss, das durch eine Stahltreppe bereits erschlossen ist, besteht ein Ausbaupotenzial von rd. 30 m².</i>
Baujahr (gemäß Bauakte):	1999
Konstruktionsart (gemäß Bauakte):	Massivbau
Außenwände (gem. Bauakte):	Erdgeschoss: Verblendstein (rotblau) Obergeschoss: Putz (weiß) Dachgeschoss (Giebelspitze): Holz
Geschossdecken (gem. Bauakte):	Erd- und Obergeschoss: Stahlbeton Dachgeschoss: keine (derzeit nicht ausgebaut)
Fenster (gemäß Bauakte):	Erd- und Obergeschoss: Holz (Anstrich, weiß) mit Isolierverglasung Dachgeschoss: Kunststoff (weiß) mit Isolierverglasung Hinweis: Es sind keine Rollläden vorhanden.
Dachkonstruktion (gem. Bauakte):	Satteldach ohne Aufbauten Betondachstein (rot) Ortgang: Abdeckung aus Zinkblech, unterseitig Holzverschalung Traufe: Zinkbleche Regenrinne und -fallrohr: Zink

Heizung:

Die Erzeugung des Warmwassers sowohl für das Heizungssystem und des Brauchwassers erfolgt zentral außerhalb des Gebäudes. Im Abstellraum des Erdgeschosses befindet sich eine Übergabestation.

Hinweise:

Das Wohnhaus befindet sich in einer sogenannten Solarsiedlung (Landesinitiative Zukunftsenergie NRW, 2000). Auf den Dächern wurden Solaranlagen (Fremdeigentum) montiert, die gemeinschaftlich einen Saisonspeicher füllen (Deckung durch Sonnenenergie ca. 55% lt. telefonischer Angabe des Betreibers E&T Wettringen). Lücken in der Versorgung werden mittels Wärmepumpe und Gasbrennwertkessel geschlossen. Derzeit ist das Wohnhaus mit einem Betriebs- und Heizkostenabschlag von 169,00 €/Monat eingestuft. Aktuell zahlt der Betreiber eine Entschädigung für die Nutzung der südlich gelegenen Dachfläche von 160,00 €/Jahr. Dieser Betrag mindert die jährliche Grundgebühr für die Heizungsanlage und wird nicht bei den boG's als Einnahme berücksichtigt.

Es liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Steinfurt vor: (Baulastblatt Nr. 1252, siehe Anlage I). Die Beseitigung von Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich Grottenkamp IV erfolgt durch tlw. Versickerung und tlw. Einleitung in das öffentlichen Kanalisationssystem im Rahmen eines Muldensystems, (siehe Anlage I). Auf diesem Grundstück ist, wie in der Anlagenbeschreibung (siehe Anlage I) erläutert, ein Muldensystem zu erstellen, zu betreiben und Instand zu halten.

Allgemeinbeurteilung:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem baujahrestypischen, insgesamt durchschnittlich gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Zeitgeschmack des Baujahres. Die z.T. beschädigten Holzfenster, der Zustand des Bads im OG (Umfassung Badewanne de-montiert) sowie die tlw. überdurchschnittlichen Gebrauchsspuren etc. weisen eine Wertminderung auf, die über die gewöhnliche Alterswertminderung hinausgeht. Sie werden bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem pauschalen Abschlag berücksichtigt. Die Außenanlagen befinden sich in Teilen in einem vernachlässigten Zustand.



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Bewertungsstichtag 02.08.2023 ermittelt mit rd. 315.000,00 €.

Emsdetten, 12.09.2023
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.