Kurz-Exposé zum Gutachten
(Az 1861-2026)

Gerichts-Az. 012 K 8/26




Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Konenhoek 14 48282 Emsdetten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Emsdetten, Blatt 2959, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Emsdetten, Flur 36, Flurstück 175, Fläche 714 m²

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1959 An- und Ausbau Wohnhaus 1961/1962 Vergrößerung Zimmer EG 1969/1970 Erweiterungsbau Wohnzimmer u. Neubau Garage 1973/1974 Anbau
Modernisierung:	unbekannt
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 166 m²; Die Angabe zur Wohnfläche wurde überschlägig auf der Basis vorliegender Pläne ermittelt. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung konnte eine Plausibilisierung/Prüfung nicht erfolgen. Es können insofern Abweichungen vorhanden sein. Das Objekt verfügt über einen Teilkeller, dessen Größe aus den vorliegenden Bauplänen nicht ersichtlich ist. Es wurde ein pauschaler Zuschlag gewählt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Putzfassade mit Sockel

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
In einer Schnittzeichnung aus 1969 ist eine Teilunterkellerung erkennbar. Da nur ein Querschnitt und kein Längsschnitt vorhanden ist, kann zur Größe keine Aussage getroffen werden. Aus den Bauplänen zum Anbau 1973 ist eine Unterkellerung mit einer Nutzfläche von rd. 30 m² ersichtlich.

Erdgeschoss:
Nach aktuellsten Bauplänen:
Hauseingang, Windfang, Flur und Geschosstreppe, Wohnzimmer, Zwischenflur Bad und Zimmer, Küche, Waschküche, Abstellraum, Wohnraum, ein in der Flurkarte und Luftaufnahme ersichtlicher Anbau an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist nach Bauaktenlage nicht genehmigt und insoweit ohne zusätzlichen Wertansatz

Dachgeschoss:
Geschosstreppe, Flur, 4 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. teilweise Leichtbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel, dunkelgrau

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt, nach Bauaktenlage Ölheizung
Lüftung:	unbekannt, nach Bauaktenlage Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	unbekannt

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann zur Raumausstattung und zum Ausbauzustand keine Aussage getroffen werden.

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe Darüber hinaus sind von der Straße aus keine besonderen Bauteile ersichtlich.

besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	augenscheinlich normal
Bauschäden und Baumängel:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann zum Objektzustand keine gesicherte Auskunft gemacht werden. Jedoch macht das Bewertungsobjekt von außen einen ungepflegten Zustand mit erheblichem Renovierungsstau. In der Wertermittlung wird ein pauschaler Abschlag angesetzt. Dieser entspricht nicht den möglichen (unbekannten) Instandsetzungs- und/ oder Renovierungs- / Sanierungskosten. Beim Ansatz wurde die relativ kurze Restnutzungsdauer berücksichtigt. Ebenso wurde berücksichtigt, dass am Ende ein pauschaler, prozentualer Abschlag wegen der sich aus der fehlenden Innenbesichtigung ergebenden Unsicherheit des Objektzustands vorgenommen wird.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand kann nicht abschließend beurteilt werden, ist jedoch nach dem äußeren Anschein des Bewertungsobjekts vernachlässigt.

Nebengebäude

Garage, links am Haus, Mauerwerk, Stahlschwingtor;
Putzschäden

Hinweis:
Die auf der Flurkarte skizzierten Nebengebäude konnten in der Besichtigung nicht gesichtet werden. Bestand, Art, Ausstattung, Zustand und ggfs. erforderlich baurechtliche Belange konnten insoweit nicht überprüft werden. Insgesamt wird hier daher kein zusätzlicher Wert berücksichtigt.

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen;

ungepflegt/verwahrlost

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 48282 Emsdetten, Konenhoek 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Emsdetten	2959	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Emsdetten	36	175

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2026 mit rd.

290.000 €

in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

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 05. August 2026

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!