

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23073-AGR

Grundbuch	<u>Mesum Blatt 52</u> Gemarkung Mesum, Flur 008, Flurstück 343, Gebäude- und Freifläche, Burgsteinfurter Damm, Größe: 474 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 014/23
Objekt- beschreibung	Gartenland als Hinterliegergrundstück Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach dem äußeren Eindruck und den amtlichen Unterlagen. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	EURO 10.000,00

Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-/Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Von der
Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Münster

Merschkamp 49
48155 Münster
Fon 0251-48 29 500
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

Hinterstraße 8
48607 Ochtrup
Fon 02553-4397
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

Exposé zum

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23073-AGR

Objekt Grundbuch von Mesum Blatt 52
Gemarkung Mesum, Flur 008, Flurstück 343, Gebäude- und
Freifläche, Burgsteinfurter Damm, Größe: 474 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 014/23

Ortsbesichtigung 13.12.2023
und Stichtag (Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Bildquelle: tim-online.nrw.de

3. Grundstücksbeschreibung

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen und Beschreibungen

Mängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Mesum Blatt 52

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 13 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Mesum, Flur 008, Flurstück 343, Gebäude- und Freifläche, Burgsteinfurter Damm, Größe: 474 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/ Beschränkungen	Lfd. Nr. 6 (zu Lfd. Nr. 13 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, Az: 12 K 14/23). Eingetragen am 15.09.2023.
Abteilung III Hypothesen etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Rheine, ca. 78.000 Einwohner, davon in Mesum ca. 8.000 Einwohner

Lage	Das Objekt liegt im Stadtteil Mesum, ca. 0,7 km Luftlinie vom Stadtteilzentrum von Mesum und ca. 7 km Luftlinie vom Innenstadtkern entfernt; weiterhin befindet es sich ca. 150 m östlich von der Bahnlinie entfernt, die Mesum durchschneidet; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie einige Wohn- und Geschäftshäuser; in einer Entfernung von ca. 200 m schließen sich der Bahnhof von Mesum sowie industriell genutzte Flächen an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind in begrenztem Umfang im Stadtteil vorhanden und gut erreichbar; einfache bis mittlere Lage im Wohngebiet
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 40 m bis Bushaltestelle ca. 8 km bis Rheine Innenstadtkern ca. 7 km bis Emsdetten ca. 15 km bis Autobahnauffahrt A 30 ca. 20 km bis Autobahnauffahrt A 1 ca. 35 km bis Münster
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Grundstückszuschnitt	Es handelt sich um ein schmales, unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück.
Immissionen	Deutliche Verkehrsgeräusche (Bahn/ Straße)

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt liegt nicht an einer öffentlichen Straße. Da aktuell keine Baulast über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte besteht, ist es nicht erschlossen (siehe Anlage 3).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Rheine stehen aktuell keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz aus (siehe Anlage 3).
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	-

Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden.
-----------	---

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Rheine sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.
-----------	---

Planungsrechtliche Ausweisung	Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)
-------------------------------	---

Auskunft der Stadt Rheine (siehe Anlage 4): "Ein Bauvorhaben ist auf dem o. g. Grundstück nicht zulässig, da es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt."

Wohnungsbindungen	Nein
-------------------	------

Denkmalschutz	Nein
---------------	------

Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt
-----------------------	---------------

Sonstiges	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Hinterliegerlage. Es hat keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Es war ehemals ein Teilbereich eines Grundstücks, welches vor der Teilung aus den Flurstücken 343 und 344 (Burgsteinfurter Damm 66) bestand. Regelungen bezüglich eines Wegerechts sind hier nicht bekannt.
-----------	---

Ob in diesem Fall ein Notwegerecht besteht ist eine juristische Frage und kann in Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden.

Da das Bewertungsgrundstück ohne die vorhandene Zuwegung über das angrenzende Vorderliegergrundstück Flurstück 344 nicht von der Straße aus zugänglich ist, ist ein diesbezüglicher Einfluss bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.



3.5 Nutzung

Das Grundstück wird anscheinend entweder als Gartenland genutzt oder ist ungenutzt.

Gebäude sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

7. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gartenlandgrundstück, das keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Straßenraum hat und demzufolge nur über andere Grundstücke zu erreichen ist.

Da das Bewertungsgrundstück ohne die Zuwegung über ein Nachbargrundstück nicht zugänglich ist, ist ein diesbezüglicher Einfluss bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eine Besichtigung des Bewertungsgrundstücks wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Unterlagen und dem äußeren Eindruck. Es wird daher ein Sicherheitsabschlag angesetzt.

Die hier angegebenen Abschlüsse sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden.

Der Verkehrswert ergibt sich in derartigen Fällen aus dem Bodenwert abzüglich Abschlägen für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Bodenwert wurde ermittelt mit rd.	30.000,00 €
Wertabschlag für eine erforderliche Wegnutzung rd.	-17.000,00 €
Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck	<u>-3.000,00 €</u>
Summe	10.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Gemarkung Mesum, Flur 008, Flurstück 343" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 13.12.2023 ermittelt mit rd.

10.000,00 EURO

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

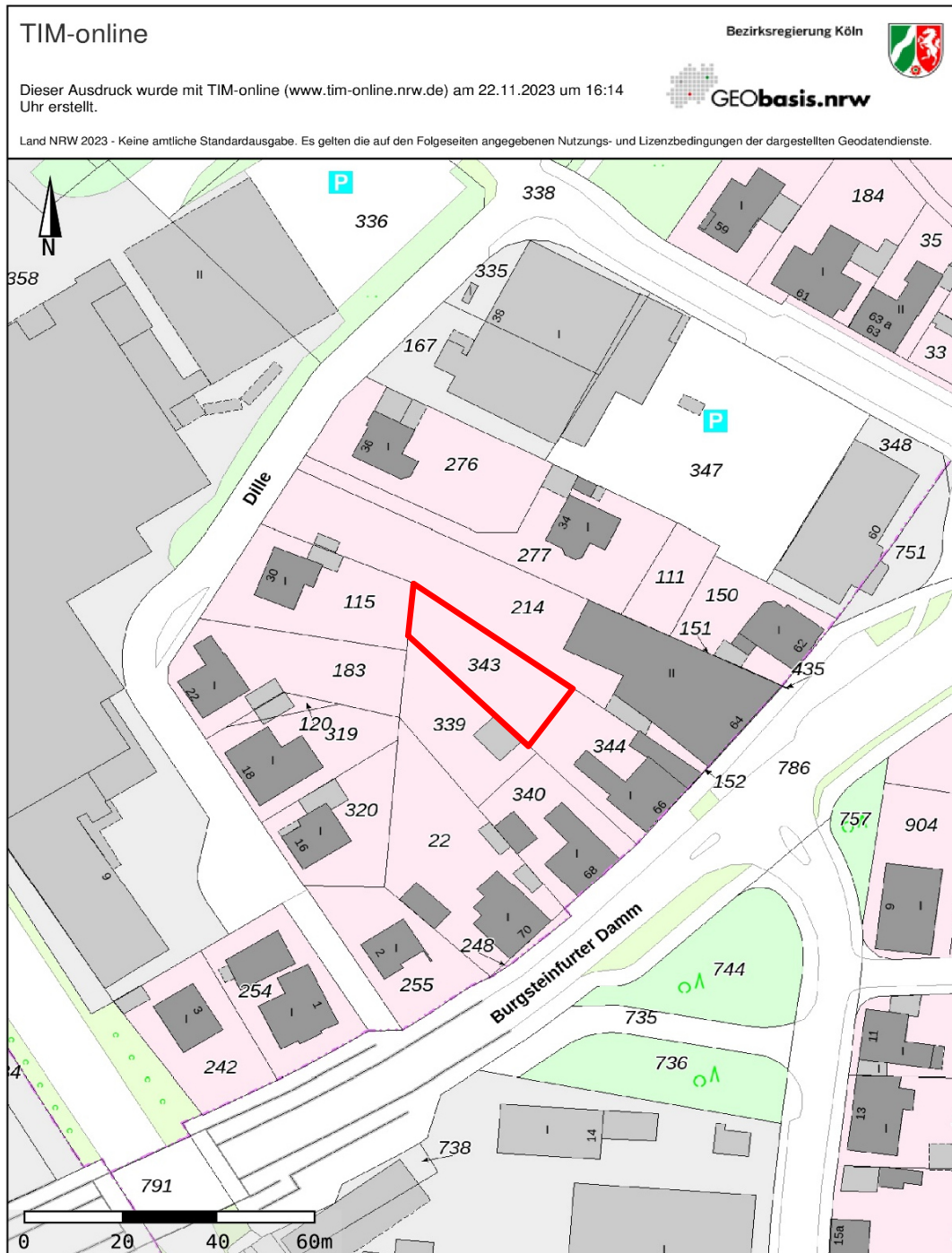
Münster, 21.12.2023

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Lageplan

Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt

Gemarkung Mesum, Flur 8, Flurstück 343

48432 Rheine-Mesum

Anlage 2: Luftbild

Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Gemarkung Mesum, Flur 8, Flurstück 343
48432 Rheine-Mesum