

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Carport | Bismarckstr. 14 | 48432 Rheine (Ortsteil Hauenhorst)



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

Es handelt sich hier um die Internetversion des Exposés. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Original exposé nur dadurch, dass sie keine Angaben (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Sie können das Original exposé nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine einsehen.

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheine Salzbergener Str. 29 48431 Rheine AZ 012K003/24
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Carport
Gutachtauftrag:	Lt. Schreiben des Amtsgerichts Rheine vom 20.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks festgestellt werden.
Grundbuch:	Grundbuch von Rheine links der Ems, Blatt 1526 lfd. Nr. 1, Gemarkung Rheine links, Flur 23, Flurstück 397, Größe 605 m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Rheine vom 09.04.2024 »[...] wird für die Erstellung eines Gutachtens bescheinigt, dass das Grundstück [...] an einer öffentlichen Straße liegt, die 1974 erstmalig endgültig hergestellt wurde. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nicht mehr an. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) wurde bereits erhoben«
Eintragungen „Baulastenverzeichnis“:	Lt. Auskunft der Stadt Rheine liegen weder belastende noch begünstigende Eintragungen vor.
Eintragungen „Altlastenkataster“:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Gebäudeart (gem. Bauakte):	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt eingeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss teilunterkellert Wohnfläche (gem. Bauakte): 91,46 m ²
Baujahr (gemäß Bauakte):	1974
Konstruktionsart (gemäß Bauakte):	Massivbau
Außenwände (gem. Bauakte):	zweischaliges Mauerwerk, d = 36,5 cm
Geschossdecken (gem. Bauakte):	<u>Keller- und Erdgeschoss:</u> Stb.-Decke
Fenster (gemäß Bauakte):	Kunststoff (lichtgrau) mit Isolierverglasung Raffstore
Dachkonstruktion (gem. Bauakte):	Walmdach ohne Aufbauten
Heizung:	Gas-Brennwertkessel, gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (11.05.2022): »Fabrikat Brötje, WGB Pro EVO 20 C, 2006, Nennleistung 20 kW«
bes. Bauteile Einrichtungen:	keine erkennbar
Künstliche Mineralfasern: (z.B. Asbest)	Dieser Abschnitt wird bei jeder Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen das Baujahr der Gebäude vor 2000 liegt, grundsätzlich erwähnt. Während des Ortstermins wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen bzw. Proben zur Feststellung von künstlichen

Mineralfasern (KMF); z.B. Asbest entnommen, KMF werden als Dämmmaterial in Textilien, als Verstärkung von Kunststoffen oder als Lichtleitfasern angewandt. Sie setzen lungengängige Fasern frei und können krebserregend sein. Seit 2000 wurden künstlichen Mineralfasern mittels Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) verboten. Seitdem werden ausschließlich Mineralwolle-Dämmstoffe mit RAL-Siegel verbaut. Dieses Gütezeichen wird für biolösliche Mineralwollen vergeben. Zur Beurteilung der Situation bedarf es ggf. einer Untersuchung, die jedoch nicht zu unseren Aufgaben bzw. zum Auftragsumfang gehört. Verbindliche Angaben sind somit seitens des Unterzeichners nicht möglich.

Carport:

Der Carport ist lt. Katasterkarte nicht eingemessen (tim-online.nrw). Die hierfür anfallenden Kosten werden bei den boG`s in Abzug gebracht.

Grundriss:

Das Gebäude wurde entgegen der vorliegenden Grundrisszeichnung gespiegelt errichtet (Vergleich Katasterkarte und Grundrisszeichnung; siehe Anlage E „Katasterkarte“ und Anlage H „Grundrisse und Schnitt“).

Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsobjekt nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren neue Fenster inkl. Raffstore und Fensterbänke sowie eine neue Haustür eingebaut. Zudem wurde das Außenmauerwerk (Verblendstein) in Teilen weiß gestrichen. Angaben zum Zeitpunkt dieser Baumaßnahmen sowie zu ggf. weiteren Modernisierungen sind nicht möglich. In der Wertermittlung wurde ein durchschnittlicher, für das Baujahr typischer Ausbauzustand unterstellt. Die Außenanlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag in einem vernachlässigten Zustand.



Der Verkehrswert des Grundstücks (ausschließlich Außenbesichtigung) wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2024 ermittelt mit rd. 220.000,00 €.

Emsdetten, 05.06.2024
mues. Das Werte-Kontor.¹

Sachverständiger Peter Mues

¹ Anmerkung: Das dreiseitige Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes. Eine Trennung oder Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.