

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24005-AGR

Grundbuch	<u>Rheine Stadt Blatt 17785</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 127, Flurstück 4, Gebäude- und Freifläche, Schultenstr. 67, Größe: 501 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 006/23
Objekt- beschreibung	Grundstück (501 m ²), bebaut mit: Einfamilienhaus (Baujahr 1972, 1-geschossig mit ausge- bautem Dachgeschoss, unterkellert, massive Bauweise, Wohnfläche ca. 134 m ²) und Nebengebäuden (Garage und Carport, Baujahr 1978).
Verkehrswert	EURO 245.000,00

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das vollständige Original-gutachten 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 vefahrensbedingte 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.

Exposé zum

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24005-AGR

Objekt **Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
Schultenstraße 67, 48431 Rheine**

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 17785
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 127, Flurstück 4, Gebäude-
und Freifläche, Schultenstr. 67, Größe: 501 m²

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 006/23**

Ortsbesichtigung und Stichtag **06.03.2024
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)**



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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 17785

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 127, Flurstück 4, Gebäude- und Freifläche, Schulenstr. 67, Größe: 501 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 6/23). Eingetragen am 26.05.2023.
Abteilung III Hypotheken 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. 80.000 Einwohner
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Bentlage, ca. 2 km Luftlinie nordwestlich vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzte Flächen; Naherholungsflächen rund um den Rheiner Zoo, Saline und Kloster Bentlage schließen sich in geringer Entfernung an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind noch gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,3 km bis Bushaltestelle ca. 5 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 13 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 30 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Weitgehend ebenes Gelände

Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Südwestausrichtung mit annähernd rechteckigem Zuschnitt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird erschlossen über die noch nicht fertig ausgebaute Schultenstraße (Tempo-30-Straße, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Angaben der Stadt Rheine (siehe Anlage 9): Das Bewertungsgrundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die noch nicht erstmalig endgültig hergestellt wurde. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau werden erhoben, sofern die Straße erstmalig hergestellt wird. Eine Ausbauplanung liegt zur Zeit nicht vor. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz wurde bereits erhoben.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
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	Bebauungsplan Nr. 276 "Schultenstraße Nord": Allgemeines Wohngebiet; eingeschossig; Grundflächenzahl 0.3; Geschossflächenzahl 0.5; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Dachneigung 40°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen

Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. 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, Schall- und Wärmeschutz 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.

4.1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Derzeitige Nutzung	Das Objekt ist seit 10/2022 unbewohnt.
Baujahr	1972
Umbauten/Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	Angaben der Ortsterminteilnehmerin: ca. 2015: Nebeneingangstür, weitgehend Fenster, teilweise Bodenbeläge, Innentüren im Erdgeschoss etc. 2020: Heizungsanlage 2021: Umbau Nähzimmer zu Schlafzimmer, Austausch Fenster im vorgenannten Raum, Umbau WC-Raum im Erdgeschoss zu Bad mit Weiterführung der Abwasserleitung für möglichen späteren Anschluss an das Obergeschossbad
Konstruktionsart	Massive Bauweise

Fassade des Gebäudes	Verblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG/EG: Betondecke; DG: Holzbalkendecke
Geschosshöhen	KG: ca. 2,25 m; EG: ca. 2,75 m; DG: ca. 2,75 m
Treppen	KG - EG: Betontreppe mit Natursteinplatten; EG - DG: Stahlkonstruktion mit Holzstufen; zum Spitzboden Holzeinschubleiter
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betonpfannen
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; Holzfenster mit Isolierverglasung; Glasbausteine; Rollläden (teils elektrisch)
Haupteingang	Hoztürelement
Nebeneingang	Kunststofftürelement mit Dreifachverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holz-/ Stahlzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Natursteinplatten, Laminat, Vinyl
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Kunststoffplatten
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	EG-Bad: Waschbecken, WC, bodengleiche Du- sche; DG-Bad: 2 Waschbecken, WC, Bidet, Badewan- ne, Dusche
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß
Heizung/ Warmwasser- bereitung	Gasheizungsanlage mit Warmwasserbereitung; Radiatoren; Fußbodenheizung im EG-Bad
Besondere Bauteile	Kaminzimmeranbau mit offenem Kamin; Loggia;

	Hauseingangstreppen; Kelleraußentreppe
Sonstiges	Der Spitzboden wurde in einem Teilbereich zu Wohnzwecken ausgebaut.
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Nebengebäude

Einzelgarage; Baujahr 1978; massive Bauweise; Betondecke; Verblendmauerwerksfassade; Flachdach mit Abklebung; Blechsektionaltor mit Motorantrieb; Pumpe mit Grundwasserbohrloch; gartenseitig sich anschließende Überdachung
Umbauten/Modernisierungen:
2022: Garagentor

Carport; Baujahr 1978; massive Bauweise; Holzbalkendecke; Flachdach mit Faserzementschindeln (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen) und Abklebung; Holztrennwand mit Holztür; Kelleraußentreppe

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Terrassenpodest mit Natursteinplatten; verschiedene Zaunanlagen/Gartenmauer; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Umbauten/Modernisierungen:
2021: Sanierung Grundleitungen, Bodenbefestigungen/Außenanlagen im vorderen Grundstücksbereich

4.4 Bauzustand

(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt ein teilmodernisierter Bauzustand mit Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in verschiedenen Bereichen vor: z.B. Beton-Ortgang am Dach teils mit Abplatzungen und Rissen; Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss (Putzablösungen etc.); Haupteingangstür und zwei Holzfenster erneuerungsbedürftig; Modernisierung des Dachgeschossbads anstehend; Feuchtigkeitsschäden an der Garage (Ausblühungen sichtbar etc.); Faserzementschindeln am Carport teils mit Fehlstellen etc.

Hinweis:

Für den teilweisen Spitzbodenausbau sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden. Er entspricht nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 48 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (z.B. Raumhöhen, zweiter Rettungsweg).

4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit 34 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 46 Jahre).

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut ist.

Ein Vergleichsverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 245.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Schultenstraße 67, 48431 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 06.03.2024 ermittelt mit rd.

245.000,00 EURO

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

Ochtrup, 23.03.2024 **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.