

Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1784-2025)

Gerichts-Az. 012 K 725



Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Hemelter Straße 68 48429 Rheine
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine, Blatt 1443, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rheine, Flur 176, Flurstück 97, zu bewertende Fläche 540 m ²

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 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.

Zweifamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ein- / Zweifamilienhaus, freistehend zweigeschossig, unterkellert; der Spitzboden ist nachträglich ausgebaut worden (ohne Genehmigung);
Baujahr:	1932 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das Bewertungsobjekt wurde augenscheinlich im Zeitablauf tlw. modernisiert und renoviert. Im Erdgeschoss wurden ca. 2003 der Innenausbau inkl. Heizkörper und das Bad erneuert. Der Spitzboden wurde ca. 2012 ausgebaut. Eine Genehmigung hierfür liegt nicht vor.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 172 m ² . Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die Ermittlung der Flächen wurde überschlägig auf Basis der vorliegenden Bauaktenunterlagen (Baupläne) durchgeführt. Die Wohnfläche gemäß WoFIV. kann von der o. a. Größe abweichen. Die Flächenangaben sind daher nur für dieses Gutachten zu verwenden.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei (Eingangstreppe).
Außenansicht:	verputzt, mit abgesetztem Sockel (Naturstein/ Bruchstein), Erker aus Klinkermauerwerk

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellertreppe, Flur, 4 Kellerräume, Außentreppe

Erdgeschoss:

Hauseingang, Diele, Flur, Wohn- Esszimmer, Küche, Bad, ein weiteres Zimmer, Terrasse

Obergeschoss:

Geschosstreppe, Flur, Bad, 4 Zimmer, umbaute, geschlossene Loggia, Balkon

Spitzboden:

nachträglich ausgebaut, Treppe, 2 Räume, Bad

(Angabe zur Aufteilung gemäß Plänen)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Bruchstein- /Ziegelsteinmauerwerk

Umfassungswände:	Ziegelsteinmauerwerk mit Luftschicht und Putzfassade
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtbauweise
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, überdacht
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahregerechte, übliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Holzpellets), Baujahr 2012
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für das gesamte Einfamilienhaus.

Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Holzdielen, u. a. mit Laminat, Fliesen, lackierten OSB-Platten, PVC
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten und/oder Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Tapeten und/oder Anstrich, tlw. Abhangdecken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, unterschiedliche Baujahre (u. a. 1985, 2000),

Kunststoffrollläden

Türen:

Eingangstür:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt

sanitäre Installation:

übliche Wasser- und Abwasserinstallation

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Einfriedung schadhaft, Mauer tlw. umgestürzt
Feuchtigkeitsschäden im KG und im ausgebauten Spitzboden

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, Erker, Balkon OG,
Dachüberstand, Kaminköpfe

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

normal bis gut

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist noch befriedigend.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau allgemeiner
Renovierungsbedarf.

Nebengebäude

Carport, seitlich am Haus angebaut

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken, in Teilen schadhaft),

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 48429 Rheine, Hemelter Straße 68

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheine	1443	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheine	176	97

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 mit rd.

280.000 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend 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 11. November 2025

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!