

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25043-AGR

Grundbuch	<u>Rheine Stadt Blatt 4997</u> Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 167, Flurstück 18, Gebäude- und Freifläche, Osnabrücker Straße 259, Größe: 939 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 10/25
Objekt- beschreibung	Grundstück (939 m ²), bebaut mit: Zweifamilienhaus (Ursprungsbaujahr 1903, Umbau/Erweiterung im Jahr 1965, Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1973, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, massive Bauweise, Wohnfläche ca. 244 m ²).
Verkehrswert	EURO 230.000,00

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 (Zwangsvorsteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung vefahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsvorsteigerung zu berücksichtigen sind.

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



Exposé zum

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 25043-AGR

Objekt **Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden
Osnabrücker Straße 259, 48429 Rheine**

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 4997
Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 167, Flurstück 18, Gebäude- und Freifläche, Osnabrücker Straße 259, Größe: 939 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 10/25

Ortsbesichtigung und Stichtag 18.09.2025
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Dieses Exposé besteht aus 10 Seiten.

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

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 4997

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 7: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 167, Flurstück 18, Gebäude- und Freifläche, Osnabrücker Straße 259, Größe: 939 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 7 (zu lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 10/25). Eingetragen am 02.06.2025.
Abteilung III Hypotheken etc.	Lfd. Nr. 8 (zu lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 L 1/25). Eingetragen am 02.06.2025. <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 ca. 2 km Luftlinie östlich vom Stadtzentrum entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein-/zweigeschossige Einfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	Bushaltestelle unmittelbar vor dem Grundstück ca. 4 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 9 km bis Autobahnkreuz A30/A31 ca. 29 km bis Autobahnauffahrt A1



Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Deutliche Schallbelastungen durch Straßenverkehr
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Nordausrichtung mit schmalem, langgestrecktem Zuschnitt.
Sonstiges	Das Bewertungsgrundstück liegt mit der Nordgrenze an der nicht mehr aktiven Bahnlinie der Tecklenburger Nordbahn.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird erschlossen über die fertig ausgebauten Osnabrücker Straße (Hauptverkehrsstraße, hohes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Rheine fallen die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr an.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	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	Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)



Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt
Sonstiges	Das Grundstück ist an drei Seiten grenzständig bebaut.



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 Zweifamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoß, teilunterkellert
Derzeitige Nutzung	Die Erdgeschosswohnung ist seit 01.01.2022 vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete von 681,00 €.
	Die Wohnung im Ober-/Dachgeschoß ist seit ca. 2022 unbewohnt.
Baujahr	1903: Errichtung eines Einfamilienhauses
Modernisierungen/Umbauten (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	1965: Umbau, Erweiterungsanbau und Aufstockung um ein Wohngeschoß sowie Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu einem Metzgerladen 1973: Ausbau des Dachgeschoßes zu Wohnzwecken



Angaben der Mieter:

2021: In der Erdgeschoßwohnung Erneuerung von z.B. Fußboden-/Wand-/Deckenoberflächen, 2 Fenstern, 1 Fenstertür, Innentüren, Bad

Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Putz, teils auch Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG: Betondecke; EG/OG: Weitgehend Holzbalkendecken, teils Betondecke
Geschoss Höhen	KG: ca. 2,25 m; EG: ca. 3,50 m; OG: ca. 2,75 m
Treppen	KG - EG: Betontreppe ohne Belag; EG - OG: Betontreppe mit Natursteinplatten; OG - DG: Offene Holzkonstruktion; DG - Spitzboden: Holzeinschubleiter
Dach	
Dachform	Satteldach, teils Flachdach
Dacheindeckung	Tondachziegel, teils Abklebung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (verschiedene Baujahre z.B. 1989, 1992, 2021); Rollläden
Hauseingangstüren	Kunststofftürelemente mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen; jeweils teils mit Folie in Holzoptik überklebt
Bodenbeläge	Natursteinplatten, Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzverkleidung
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	Bad EG: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche, Badewanne; Bad OG: Waschbecken, WC, Badewanne; WC-Raum OG: Waschbecken, WC



Elektroinstallation	Teils nachgerüstet; teils Deckeneinbauleuchten; Gegensprechanlage im Obergeschoss; Installationen teils über Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung/etc.	Ölzentralheizung (Baujahr 1992) mit Warmwasserbereitung; Sonnenkollektoren auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasserbereitung; Flachheizkörper; Radiatoren; Installationen teils über Putz
Besondere Bauteile	Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe,
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Nebengebäude

Garagengebäude an Ostgrenze

Blech-Doppelgarage, Partyraum und WC-Raum; Ursprungsbaujahr: 1966; Erweiterung um eine Garage: ca. 1973; hinterer Gebäudeteil in massiver Bauweise; Blech- und Putzfassaden sowie Mauerwerksaußenwand ohne Belag; Pultdach mit Trapezblechplatten; offener Kamin im Partyraum; Blechschwingtore; Kunststofffenster/-tür mit Isolierverglasung

Garagengebäude an Westgrenze

Abstellräume und Garage; Ursprungsbaujahr: 1965; verschiedene Erweiterungen z.B. 1973; massive Bauweise; Putzfassaden sowie Mauerwerksaußenwand ohne Belag; Pultdach mit Faserzement-Wellplatten (altersbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen); Blechschwingtor; Holztüren

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Betonplatten; gärtnerische Anlagen; Grundwasserbrunnen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse



4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es liegt ein erheblicher Instandhaltungs-/ Modernisierungsbedarf vor:

Wohnhaus

Z.B. jeweils teilweise Dach, Fassaden, Geschossdecken, Fenster, Türen, Bodenbeläge, Heizungsanlage und Elektro-/ Heizungs-/ Wasserinstallationen überarbeitungsbedürftig (zwei seit ca. 2023 fehlende Dachflächenfenster, die seit damals nur unzureichend mit Holzplatten abgedeckt sind; Feuchtigkeitsschäden an verschiedenen Stellen mit z.B. Schimmel an Wänden und Holzbalkendecken; die 33 Jahre alte Heizungsanlage ist seit längerer Zeit nicht mehr funktionstüchtig; Rollläden teils nicht mehr beweglich; Modernisierungsarbeiten im Erdgeschoss wurden teils unfachmännisch durchgeführt und stellenweise nicht fertig gestellt; keine wesentlichen Wärmedämmungen vorhanden; Malerarbeiten erforderlich; etc.).

Garagengebäude an Ostgrenze

Z.B. Dächer, Wände, Decken überarbeitungsbedürftig (Dach undicht, Putzablösungen, Feuchtigkeitsschäden, Malerarbeiten erforderlich, etc.)

Garagengebäude an Westgrenze

Z.B. Dächer, Wände, Decken überarbeitungsbedürftig (Dach undicht, Dachkonstruktion und Türen morsch, Feuchtigkeitsschäden, Malerarbeiten erforderlich, etc.)

Außenanlagen

Z.B. Bodenbefestigungen mit Unebenheiten; etc.

Sonstiges

Für den Umbau des Erdgeschosses von einem Metzgerladen in Wohnraum sowie für den Teilumbau des Garagengebäudes an der Ostgrenze zu einem Partyraum mit WC sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Im Wohngebäude sind unvorteilhafte Grundrissaufteilungen mit z.B. gefangenen sowie ungünstig zugeschnittenen Räumen und Stufen/Treppen innerhalb der Geschosse vorhanden.



Die Kellertreppe weist stellenweise keine ausreichende Kopfhöhe auf (< 2,0 m).

In dem Garagengebäude an der Westgrenze befinden sich stellenweise Gegenstände / Materialien eines früheren Mieters (z.B. Altreifen, alte Baumaterialien). Möglicherweise damit verbundene Entsorgungskosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter. Bei dem hier zu bewertenden Gebäude kann jedoch aufgrund der vorhandenen Bauabschnitte aus unterschiedlichen Baujahren die Restnutzungsdauer nicht unmittelbar aus dem Ursprungsbaujahr abgeleitet werden.

Zunächst wird daher das mittlere Baujahr entsprechend der Gebäudeanteile aus den verschiedenen Errichtungsjahren ermittelt. Durch Verhältnisrechnung ergibt sich ein mittleres Baujahr von 1950 (siehe Anlage 8).

Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern und dass unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit rd. 15 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 65 Jahre, fiktives Baujahr 1960).



8. Verkehrswert

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

Ein Vergleichswertverfahren 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.

229.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Osnabrücker Straße 259, 48429 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 ermittelt mit rd.

230.000,00 EURO

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

Münster, 02.10.2025

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.