

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus nebst Nebengebäude | Heinrichstr. 8 | 48431 Rheine



Es handelt sich hier um die Internetversion des Exposés zum Gutachten.
Sie können das Originalgutachten und -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 012K015/24
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus nebst Nebengebäude
Gutachtauftrag:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Rheine (06.09.2024) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Grundbuch:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 18517 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 121, Flurstück 99, Größe 228 m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Rheine vom 30.09.2024 »Es wird für die Erstellung eines Gutachtens bescheinigt, dass das Grundstück [...] an einer öffentlichen Straße liegt, die 1969 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. Webportal der Stadt Rheine (Baurechtkataster) liegen keine belastenden Eintragungen vor.
Eintragungen „Altlastenkataster“:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Gebäudeart: <i>gem. Bauakte</i>	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, tlw. unterkellert
Baujahre <i>gem. Bauakte</i>	1899
Wohnfläche: <i>siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ im Gutachten</i>	rd. 216 m ² Wohnung EG: rd. 84 m ² Wohnung OG: rd. 80 m ² Wohnung DG: rd. 52 m ²
Konstruktionsart (<i>gem. Bauakte</i>):	Massivbau
Außenwände (<i>gem. Bauakte</i>):	Verblendmauerwerk (rot) umlaufendes Gesims (Etage und Dach) Fensterfaschen und waagerechte Verdachungen (straßenseitig) bzw. halbrunde Verdachungen (Giebelfassade, südlich) Zwerchgiebel mit Kapitell-Kugeln
Geschossdecken (<i>gem. Bauakte</i>):	Kellergeschoss: Kappendecke Erd-, Ober- und Dachgeschoss: Holzbalkenlage
Fenster (<i>gem. Bauakte</i>):	Kellergeschoss: Holzfenster mit Einfachverglasung Erd-, Ober und Dachgeschoss: Kunststoff mit Isolierverglasung (geschätzt 25% aus 2019)
Dachkonstruktion (<i>gem. Bauakte</i>):	Satteldach mit Zwerchgiebel Dachaufbau (Schleppdach)
Heizung: <i>gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (19.09.2022):</i>	Gasheizung, Standort: Kellergeschoss »Fabrikat VISSMANN, C3TB-26, Baujahr 2018, Nennwärmeleistung 25,2 kW«

Zustandsbeschreibung:

Brennstoffzelle (Fuel Cell), Standort: Kellergeschoss
»Fabrikat PANASONIC, FC-V75FS1AD, Baujahr 2018, Nennwärmeleistung 1 kW«

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem erheblich vernachlässigten Zustand. Überdurchschnittliche Gebrauchsspuren und Abnutzungen waren vorhanden. Die über die gewöhnliche Alterswertminderung hinausgehenden Mängel und Schäden werden bei den besonderen, objektspezifischen Grundstückmerkmalen aufgeführt und in Abzug gebracht.

Hinweise:

Die derzeitige Nutzung als Einzelzimmervermietung im Erd- und Obergeschoss wird als nicht zeitgemäß und nachhaltig angesehen. Eine sogenannte Zwangswohngemeinschaft ruft regelmäßig Konflikte hervor, da sich die Wohngemeinschaft nicht selbst zusammenfindet und die Vorstellung über das Zusammenleben oftmals auseinanderklafft (gemeinsame Nutzung des Duschbads und der Küche etc.). Eine dauerhafte, ertragsorientierte (Zimmer-)Vermietung über die verbleibende Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren (siehe Ertragswertverfahren) kann nicht unterstellt werden. In der nachfolgenden Wertermittlung werden die Wohnungen im EG, OG und DG wie ursprünglich zu jeweils einer Wohneinheit je Geschoss (Dreifamilienhaus) in Ansatz gebracht

Die in den Wertermittlungsverfahren in Ansatz gebrachten, pauschalen Werte für die Instandsetzung und -haltung (s. boG) sind in dem Maße ermittelt, dass das Objekt die berechneten 20 Jahre Restnutzungsdauer „überlebt“. Es werden einfache Ausführungen und Baumaterialien unterstellt (Duschbad zwingend neu, jedoch in einfacher Qualität, Malerarbeiten, einfache Innentüren etc.).



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde
zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
ermittelt mit rd. 174.000,00 €.

Emsdetten, 09.12.2024
mues. Das Werte-Kontor.¹

Peter Mues

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