

# EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden | Overbergstr. 95 | 48429 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 012K016/24
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden
Gutachtenauftrag:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Rheine vom 06.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks festgestellt werden.
Grundbuch:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 3250 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 5, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 162, Flurstück 23, Größe 594 m <sup>2</sup>
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 1965 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: gem. Bauakte	Einfamilienhaus, eingeschossig ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt mit zwei Anbauten (nachfolgend Anbau I und Anbau II) Hauptgebäude: ausgebautes Dachgeschoss (Ausbau nicht fertiggestellt) tlw. unterkellert
Wohnfläche:	rd. 164 m <sup>2</sup> (vom Unterzeichner erstellt, siehe Abschnitt 1.2 im GA)
Baujahr. gem. Bauakte	vor 1917 (tats. Baujahr ist unbekannt) 1917: bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude „Wohnhaus, Ladenlokal und Metzgerei“ 1919: Neubau einer Stallung (nachfolgend Anbau I) und Wurstküche (heute Geräteraum N2) 1965: Änderung von Fensteröffnungen
Konstruktionsart: gem. Bauakte	Massivbau
Außenwände: gem. Bauakte	Mauerwerk, d = 38 cm
Geschossdecken: gem. Bauakte	Erdgeschoss: Holzbalkenlage Dachgeschoss: Kehlbalken (Holzbalkenlage)
Fenster: gem. Bauakte	Kunststoff (weiß) mit vermutl. Wärmedämmverbundglas (Baujahr 2020) Wohnzimmer und ein Schlafräum: Dreifachverglasung Dachflächenfenster tlw. Rollläden mit elektr. Antrieb
Dachkonstruktion (gem. Bauakte):	Hauptgebäude: Satteldach mit Dachaufbau (straßenseitig) Anbau I: Schleppdach, Anbau II: Satteldach
Heizung:	Gaszentralheizung, insgesamt zerlegt
Zustandsbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem nicht fertiggestellten und damit nicht bewohnbaren Zustand.

Hinweise:

Der aktuelle Zustand der Immobilie nebst Nebengebäude lässt eine unmittelbare Nutzung nicht zu. Am Tag der Ortsbesichtigung befand sich das Wohnhaus in einem erheblich vernachlässigten Zustand. An den Außenwänden (südöstliche Fassade sowohl im EG als auch im DG) sowie hinter den Heizkörpern (straßenseitige Fassade) wurde erheblicher Schimmelbefall infolge von fehlender Wärmedämmung festgestellt. Im Arbeitszimmer ist Schwarzsimmel im oberen Wandbereich und an der Decke vorhanden. Vermutlich sind die desolate Dachflächenentwässerung sowie das Offenlegen des Mauerwerks (fehlender Wetterschutz) ursächlich. Es besteht derzeit ein erhöhtes Gesundheitsrisiko, da Mykotoxine und Schimmelsporen an die Raumluft abgegeben werden. Die Außenanlagen sind im Wesentlichen nicht angelegt und befanden sich am Wertermittlungsstichtag in einem erheblich vernachlässigten Zustand. Teilbereiche sind aufgrund mangelhafter Verkehrssicherung bzw. aufgrund von Einsturzgefährdung unmittelbar zu liquidieren.

Infolge des notwendigen Rückbaus und der eingeschränkten Nutzung von Maschineneinsatz ist der Aufwand einer vollumfänglichen Sanierung deutlich höher (Abrechnung nach Stundenaufwand) als bei einer Neuerrichtung. Auch würde bei einer Sanierung das vorhandene (z.T. erhebliche durchfeuchtete) Ziegelmauerwerk erhalten bleiben. Da die Nutzung des Ziegelmauerwerks üblicherweise 100 bis 120 Jahre beträgt, und die Restnutzungsdauer des Gebäudes nahezu erreicht ist, ist aus Sicht des Unterzeichners eine Kernsanierung der übrigen Gewerke wirtschaftlich nicht darzustellen. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist das Grundstück freizulegen, d.h. die baulichen und sonstigen Anlagen sollten insgesamt liquidiert werden, um anschließend das Grundstück einer wirtschaftlichen (baulichen) Nutzung zuführen zu können.



Der Verkehrswert des Grundstücks (Liquidation) wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt mit rd. 210.000,00 €.

Emsdetten, 09.12.2024  
mues. Das Werte-Kontor.<sup>1</sup>

Peter Mues

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