

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal & 3 Wohneinheiten) nebst Nebengebäude sowie Grundstück, bebaut mit einem Geräteraum | Ludgeristraße 43 | 48429 Rheine



Deckblatt: Fotos erstellt am 09.12.2024

Es handelt sich hier um die Internetversion des Exposé zum Gutachten.
Sie können das Originalgutachten 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 012K017/24
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal & 3 Wohneinheiten) nebst Nebengebäuden, <i>(nachfolgend Grundstück A)</i> Grundstück, bebaut mit einem Geräteraum, <i>(nachfolgend Grundstück B)</i>
Gutachtauftrag:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Rheine (06.09.2024) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Grundbuch:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 5464 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 148, Größe 725 m ² , <i>(nachfolgend Grundstück A)</i> lfd. Nr. 2, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 158, Flurstück 361, Größe 93 m ² , <i>(nachfolgend Grundstück B)</i>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Rheine vom 30.09.2024 »Es wird für das Grundstück Ludgeristraße 43, 48429 Rheine [...] wird Folgendes bescheinigt: Die Ludgeristraße ist endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für Straßenausbau fallen nicht mehr an. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz fällt nicht mehr an.«
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>	Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal und 3 Wohneinheiten) eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, tlw. unterkellert Flachdachanbau, eingeschossig, nicht unterkellert
Baujahre <i>gem. Bauakte</i>	1905: Neubau eines Wohnhauses mit Bäckerei (13 m x 10 m, Anbau 6,08 m x 5 m) 1909: Erweiterung der Backstube (Anbau 3,50 m x 5 m) 1958: Neubau einer Garage 1964: Umnutzung der Bäckerei zu Wohnraum (heute Wohnung 1) 1966: Erweiterung des Ladenlokals (Anbau, Flachdach, eingeschossig) 1977: Umbaumaßnahmen im WGH, Ausbau des Bodenraums (Whg. 3) 1994: Verblendung der Fassade inkl. Dämmung 2005: Nutzungsänderung des Ladenlokals 2020: Nutzungsänderung von einem Ladenlokal in ein Vereinsheim (Gebetsraum), Einbau von Sanitärräumen (ehem. Abstellraum)
Wohnfläche: <i>siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ im Gutachten</i>	<u>Grundstück A</u> Ladenlokal: 158,62 m ² Wohnung 1 (EG): 88,53 m ² <i>nachfolgend zzgl. 4 m² Terrassenfläche (pauschal)</i> Wohnung 2 (DG): 91,26 m ² <i>ohne Ansatz der „Dachterrasse“, siehe Seite 21</i> Wohnung 3 (DG): 106,41 m ²
Konstruktionsart <i>(gem. Bauakte)</i> :	Massivbau
Außenwände <i>(gem. Bauakte)</i> :	Mauerwerk, d = 25 cm zzgl. Verblendmauerwerk inkl. Dämmung (4 cm), ausgeführt 1994
Fenster: <i>gem. Bauakte</i>	Kunststoff, weiß mit Isolierverglasungen (überwiegend Bj. 1995) zwei Fenster mit Dreifachvergasung (Bj. 2016, 2020) Wohnung 2 (DG): Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. 1985)
Dachkonstruktion <i>(gem. Bauakte)</i> :	Satteldach (Krüppelwalmdach) mit Dachaufbauten Anbau: Flachdach Ortgang und Traufe: Schindeln (Eternit, anthrazit)

Heizung:

Gaszentralheizung (Standort: KG, unterhalb des Ladenlokals)
»Fabrikat BUDERUS, G 144, Baujahr 2006, 24 kW Nennwärmeleistung«
Gaszentralheizung (Standort: KG, ehem. Luftschutzkeller)
»Fabrikat BUDERUS, G 124, Baujahr 2000, 16 kW Nennwärmeleistung«
Gastherme (Standort Wohnung 2 (DG))
»Fabrikat JUNKERS, ZWR 18-3AE, Baujahr 1995, 18,6 kW Nennwärmeleistung«

Zustandsbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in Teilen in einem vernachlässigten Zustand. Es liegen erhebliche Baumängel und -schäden vor, die vermutlich aus den mehrfachen und z.T. unfachmännisch ausgeführten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen resultieren (wie z.B. Risse, Feuchtigkeit im Gebäude, Dachflächenentwässerung, mangelhafte Absturzsicherung und Abklebung des Flachdachs (Anbau) oder Anlegen von Ausgleichstufen unmittelbar vor der WC-Tür ec.). Übliche, dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren und Abnutzungen (z.B. fehlende Wartungsfugen, Abnutzungen an Innentüren und Bädern) waren vorhanden und werden über die Alterswertminderung berücksichtigt. Weitere Mängel und Schäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zusätzlich in Abzug gebracht. Die Außenanlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag in einem insgesamt vernachlässigten, ungepflegten Zustand.

Hinweise:

Die in den Wertermittlungsverfahren in Ansatz gebrachten, pauschalen Werte für die Instandsetzung und -haltung (siehe boG's) sind in dem Maße ermittelt, dass das Objekt die fiktiv unterstellte Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren „überlebt“. Es werden einfache Ausführungen und Baumaterialien unterstellt (Malerarbeiten, partieller Austausch beschädigter Bodenbeläge, Einbau einfacher Innentüren etc.). Es werden keine bzw. wenn nicht vermeidbar, lediglich notwendige Modernisierungen unterstellt.



Der kumulierte Verkehrswert der Grundstücke (Flurstück 148 und 361) wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt mit rd. 395.000,00 €.

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.