

Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1780-2025)

Gerichts-Az. 012 K 17/25



Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Winkelstr. 1 48432 Rheine
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine links der Ems, Blatt 6357, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rheine links der Ems, Flur 22, Flurstück 430, zu bewertende Fläche 569 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.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig, (nicht vollständig) unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1952 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das 1952 errichtete Wohnhaus wurde 1979 angebaut und erweitert. 1959 wurde ein Nebengebäude errichtet, welches 1968 zur Garage erweitert wurde.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt gem. Bauakte rd. 115 m ² ; Die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk, tlw. Sockel aus Naturstein

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellertreppe, Flur, 3 Kellerräume

Erdgeschoss:

Hauseingang, Diele/ Geschosstreppe, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss:

Geschosstreppe, Diele, 2 Schlafzimmer, Zwischenflur, Bad, Abstellraum, Balkon (tatsächlich mit Fensterelement abgeschlossen)

(aus Bauakte, Bauplänen)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Schlackenbetondecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, baujahrestypisch
Heizung:	Zentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Es konnte nur eine Außenbesichtigung erfolgen. Die Ausstattungsbeschreibung orientiert sich daher an den Angaben der Bauakte, baujahrestypischer Ausstattung und dem äußeren Anschein.

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für das gesamte Einfamilienhaus.

Einfamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	Beton mit einfachem Holzdielen, Plattenbelag, Zementfußboden
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten und/oder Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Tapeten und/oder Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz und Kunststoff mit Doppelverglasung; unterschiedliche Baujahre Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Holztüren
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden/ unbekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar (nur Außenbesichtigung)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachter Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden/ unbekannt
Besonnung und Belichtung:	normal
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach altersgerecht, mit Sanierungs- / Renovierungsbedarf. Der genaue Objektzustand kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Nebengebäude

Garage (Einzelgarage, übertief, Betonboden, Stahlschwingtor)

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Die Außenanlagen sind überwiegend ungepflegt.

Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **151.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **148.000,00 €**.

Die sich aus der fehlenden Innenbesichtigung ergebenden Unsicherheiten bezüglich der Objektausstattung und des Objektzustands werden mit einem pauschalen Abschlag i. H. v. ca. 20 % berücksichtigt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 48432 Rheine, Winkelstr. 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheine links der Ems	6357	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheine links der Ems	22	430

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 mit rd.

120.000 €

in Worten: einhundertzwanzigtausend 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 19. November 2025

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!