

Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1649-2024)

Gerichts-Az. 012 K 017/22



Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Verkehrsfläche/Grünland
Objektadresse:	Willers Kamp 48431 Rheine
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 3944B, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 320, zu bewertende Fläche 302 m ²

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Franz-Tacke-Straße); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	In der Franz-Tacke-Straße ist die Erschließung mit folgenden Medien vorhanden: Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon Das Bewertungsgrundstück selbst verfügt nicht über Hausanschlüsse. Diese sind noch nicht hergestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Bebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

augenscheinlich ersichtlich): keine Grundwasserschäden

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.06.2024 (Anlage) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster unter der lfd. Nr. 19-26 nachträglich registriert. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. *„Nach Aufgabe der Vornutzung durch ein metallverarbeitendes Unternehmen wurden kontaminierte Flächen saniert. Mögliche Belastungen und/oder Auffüllungen mit Bauschutt können aber wegen einer fehlender Untersuchung der konkreten Fläche nicht ausgeschlossen werden.“*

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.09.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rheine Stadt, Blatt 3944B folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
Grunddienstbarkeiten/ Wegrechte:

lfd. Nr. 4: Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 318

lfd. Nr. 6: Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 319

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die Werte dieser Rechte außerhalb der Wertermittlung ermittelt und angegeben.

Herrschervermerke:

keine

Öffentlich-rechtliche Situation Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.05.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 6):
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Abstandsflächenbaulast

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht (keine Bebauung)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „VEP „Beckerlingstraße-Ost“ Teil II
Die Festsetzungen lauten:

WA = allgemeines Wohngebiet
II = 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze
o = offene Bauweise
0,4 = GRZ = 0,4
DN = Dachneigung 15° – 45°

Es ist eine Baugrenze festgelegt.

Innenbereichssatzung: keine

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: keine

Verfügungs- und Veränderungssperre: keine

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauordnungsrecht

keine Bebauung

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück liegt derzeit nicht an einer öffentlichen Straße. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Grünland bzw. Privatweg genutzt.

Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **23.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Verkehrsfläche/Grünland genutzte Grundstück in 48431 Rheine, Willers Kamp

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheine Stadt	3944B	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheine Stadt	183	320

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd.

unbelasteter Verkehrswert	23.000,00 €
Baulast 4447 Nr. 1	1.000,00 €
Baulast 4447 Nr. 2	1.000,00 €
Dienstbarkeit lfd. Nr. 4	500,00 €
<u>Dienstbarkeit lfd. Nr. 6</u>	<u>500,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	20.000,00 €

20.000 €

in Worten: zwanzigtausend 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 06.09.2024

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!