

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24061-AGR

Grundbuch	<u>Rheine Stadt Blatt 2092</u> Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 176, Flurstück 110, Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 12, Größe: 300 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 23/24</b>
Objekt- beschreibung	Grundstück (300 m <sup>2</sup> ), bebaut mit: Doppelhaushälfte (Baujahr 1936, 1-geschossig mit ausge- bautem Dachgeschoss, teilunterkellert, massive Bauweise, Wohnfläche ca. 149 m <sup>2</sup> ).
Verkehrswert	<b>EURO 180.000,00</b>

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das vollständige Original-gutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-/Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.

**Exposé zum**

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24061-AGR

Objekt **Doppelhaushälfte  
Steinstraße 12, 48429 Rheine**

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 2092  
Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses  
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 176, Flurstück 110, Gebäude-  
und Freifläche, Steinstraße 12, Größe: 300 m<sup>2</sup>

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 23/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 19.12.2024  
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Architekt Dipl.-Ing.  
**Dieter Gnewuch**

Von der  
Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter  
und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung  
von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

Mitglied des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt

## **Münster**

Merschkamp 49  
48155 Münster  
Fon 0251-48 29 500  
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost  
DE76 4005 0150 0000 2072 41  
WELADED1MST

## **Ochtrup**

Hinterstraße 8  
48607 Ochtrup  
Fon 02553-4397  
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt  
DE25 4035 1060 0000 0510 11  
WELADED1STF

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 2092

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 2: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 176, Flurstück 110, Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 12, Größe: 300 m <sup>2</sup>
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Über das Vermögen des [...] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Münster, 74 IN 23/22). Eingetragen am 08.08.2022.  Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 23/24). Eingetragen am 08.08.2024.
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

#### 3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Rheine, ca. 80.000 Einwohner
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1 km Luftlinie südöstlich vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein-/zweigeschossige Ein-/Mehrfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,2 km bis Bushaltestelle ca. 12 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 16 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 28 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Ebenes Gelände

Immissionen	Normal (Straßenverkehr)
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Nordwestausrichtung mit trapezförmigem Zuschnitt.

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird erschlossen über die fertig ausgebaute Steinstraße (Einbahnstraße, Tempo 30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Rheine fallen die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr an.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden.

### 3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Rheine sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.
Planungsrechtliche Ausweisung	Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

## Überbau

An der Nordostgrenze des Grundstücks ist laut amtlichen Lageplan ein Überbau ausgehend vom Bewertungsgrundstück auf das Nachbargrundstück Steinstraße 10 (Flurstück 112) erfolgt. Dabei handelt es sich um eine Teil-Grundfläche einer ehemaligen Garage mit einer Fläche von ca. 3 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1).

#### 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

##### 4.1 Doppelhaushälfte

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert
Derzeitige Nutzung	Das Objekt ist seit ca. 2023 unbewohnt.
Baujahr	1936
Modernisierungen/Umbauten (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	1965: Umbau des hinteren eingeschossigen Gebäudes zum Schlafräum  2018 (laut Energieausweis): Gasbrennwerttherme  Baujahre unbekannt: Essraumanbau sowie weitere Baumaßnahmen wie z.B. Badumbau, Erneuerung der Fenster und Bodenbeläge
Konstruktionsart	Massive Bauweise

Fassade des Gebäudes	Putz, Sockel mit Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG: Betondecke; EG/DG: Holzbalkendecke
Geschosshöhen	KG: ca. 2,15 m; EG: ca. 3,08 m; DG: ca. 2,74 m
Treppen	KG - EG: Einfache offene Holzterappe; EG - DG: Geschlossene Holzterappe; DG - Spitzboden: Holzeinschubleiter
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (verschiedene Baujahre z.B. 1994, 1998, 2008); Rollläden
Hauseingangstür	Aluminiumtürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren (teils profiliert), Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzverkleidung
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung, rohe Holzwerkstoffplatten
Sanitäreinrichtung	Bad EG: Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne; WC-Raum EG: WC; WC-Raum DG: Waschbecken, WC
Elektroinstallation	Teils nachgerüstet; Installationen teils über Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung/etc.	Gasbrennwertherme mit Warmwasserbereitung; Radiatoren; Flachheizkörper; Installationen teils über Putz
Besondere Bauteile	Zwerchgiebel/Dachgaube, Hauseingangstreppe, in nachträglich angebauten Essraum integrierte Kelleraußentreppe; Trinkwasseraufbereiter

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24061-AGR

Grundbuch	<u>Rheine Stadt Blatt 2092</u> Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 176, Flurstück 110, Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 12, Größe: 300 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 23/24</b>
Objekt- beschreibung	Grundstück (300 m <sup>2</sup> ), bebaut mit: Doppelhaushälfte (Baujahr 1936, 1-geschossig mit ausge- bautem Dachgeschoss, teilunterkellert, massive Bauweise, Wohnfläche ca. 149 m <sup>2</sup> ).
Verkehrswert	<b>EURO 180.000,00</b>

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das vollständige Original-gutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-/Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.

**Sonstiges** Der nachträglich angebaute Essraum wurde in Holzkonstruktion errichtet.

**Energieausweis** Der Energieausweis vom 02.07.2021 auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 215,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieeffizienzklasse G = roter Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 239,8 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieeffizienzklasse G = roter Farbskalabereich) auf.

**4.2 Geräteschuppen** Errichtung als Garage im Baujahr 1970; massive Bauweise; Putzfassade; Pultdach mit Wellfaserzementplatteneindeckung (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen)

**4.3 Außenanlagen** Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Fliesen; verschiedene Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

#### **4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Bauzustand**  
(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Voll-

Es liegt ein altersgemäßer Bauzustand mit deutlichem Instandhaltungs-/ Modernisierungsbedarf vor:  
Z.B. Installationen und Malerarbeiten etc. teils überarbeitungsbedürftig; Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss (z.B. Risse, Abplatzungen); Essraumanbau wurde unfachmännisch errichtet (z.B. für beheizten Aufenthaltsraum ungeeignete Doppelstegplatten-Dacheindeckung, Wärmebrücken); Schornstein mit Feuchtigkeitsschäden; Geräteschuppen bzw. ehemalige Garage mit Feuchtigkeitsschäden (z.B. Risse, Abplatzungen); Außenanlagen ungepflegt; Holzzaun abgängig; etc.

**Sonstiges** Für den Essraumanbau sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Unvorteilhafte Grundrissaufteilungen mit z.B. gefangenen oder ungünstig zugeschnittenen Räumen vorhanden.

Die Kellertreppe, das Kellergeschoss und die WC-Räume weisen (stellenweise) keine ausreichende Kopfhöhe auf (< 2,0 m).

#### **4.5 Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit 20 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 60 Jahre, fiktives Baujahr 1964).

## 10. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 180.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Steinstraße 12, 48429 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 ermittelt mit rd.

**180.000,00    EURO**

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

---

Ochtrup, 24.01.2025      **Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.