

GUTACHTEN

W-26-100-AGR-04

Amtsgericht Rheine
- Wachtmeisterei -

24. März 2026

.....Bel.Anl.

vom 23.03.2026

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück
48429 Rheine, Utestr. 2



Gutachter/in: Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Robin Middelhoff-Ehm

Auftraggeber: Amtsgericht Rheine
Salzbergener Str. 29
48431 Rheine

Aktenzeichen: 12 K 23/25

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 2 290.000 €

Lfd. Nr. 3 13.000 €

Gesamtwert 303.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 27.01.2026

Beschreibung: Unterkellertes, zweigeschossiges **Reihenendhaus (REH)** mit ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 129 m² Wohnfläche auf einem 320 m² großen Grundstück sowie einer Garage (Garagenhof) auf einem separaten 38 m² großen Grundstück.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.	LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	9
3.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	14
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	16
5.	BAUBESCHREIBUNG	18
6.	ERGEBNISÜBERSICHT	27
7.	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMMOWERTV)	27
8.	BODENWERTERMITLEUNG (§§ 40 – 45 IMMOWERTV)	28
9.	SACHWERTERMITLEUNG REH (§§ 35 – 39 IMMOWERTV)	31
10.	SACHWERTERMITLEUNG GARAGE (§§ 35 – 39 IMMOWERTV)	38
11.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 IMMOWERTV)	42
12.	VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT	44

ANHÄNGE

- Anhang 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Zeichnungen / Wfl. Berechnung
- Anhang 2 Fotodokumentation
- Anhang 3 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Vorbemerkung

Umfang der Gutachtenerstattung

Die im Gutachten enthaltenen Feststellungen beziehen sich ausschließlich auf diejenigen Eigenschaften des Bauwerks und des Grundstücks, die für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Die Bewertung stützt sich auf die bei einer ordnungsgemäßen Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie auf die dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Informationen. Untersuchungen des Baugrundes sowie spezielle bauphysikalische, statische oder chemische Prüfungen waren nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Die technische Ausstattung des Gebäudes, insbesondere Fenster, Türen, Heizungsanlage, Elektroinstallation sowie Einrichtungen der Wasserver- und -entsorgung, wurde im Rahmen der Besichtigung ausschließlich durch behördliche Auskünfte oder durch augenscheinliche Erkenntnisse überprüft. Eine detaillierte Funktions- oder Leistungsprüfung einzelner Anlagen erfolgte nicht. Sofern im Gutachten keine gegenteiligen Hinweise enthalten sind, wird von einer üblichen und funktionsgerechten Beschaffenheit ausgegangen. Aussagen zur Qualität und Wirksamkeit von Wärmedämmungen an Dach-, Wand- oder Deckenbauteilen sowie zu Abdichtungssystemen gegen Feuchtigkeit beruhen ausschließlich auf dem äußeren Erscheinungsbild, den vorliegenden Unterlagen und den im Errichtungszeitraum üblichen Bauweisen. Hinweise auf Schäden durch holzerstörende Organismen oder vergleichbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Besichtigung soweit möglich nur augenscheinlich untersucht (ggf. ist hier ein spezielles Gutachten nötig). Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert insoweit nur pauschal berücksichtigt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für nicht festzustellende Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die für die Wertermittlung angesetzte Wohn- und Nutzflächenermittlung sowie die Ermittlung des Rohertrages ausschließlich für Zwecke der Verkehrswertermittlung vorgenommen wurden.

Sofern keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorlagen, wird von einer genehmigungskonformen Errichtung und Nutzung ausgegangen.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der

1.5. Ortstermin

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Dienstag, den 27.01.2026 in der Zeit von 10:00 Uhr bis ca. 11:40 Uhr.

Zu diesem Termin war neben dem Sachverständigen ein Eigentümer anwesend. Alle Innenräume des bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes waren zu diesem Ortstermin zugänglich. Die Anfertigung von Fotos wurde gestattet.

1.6. Wertermittlungsstichtag 27.01.2026

Der Wertermittlungsstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Bewertung des Bewertungsobjektes bezieht. Er legt fest, zu welchem Zeitpunkt der Wert ermittelt wird. Dabei werden die Marktverhältnisse genau an diesem Tag berücksichtigt, zum Beispiel die allgemeine wirtschaftliche Lage, die Situation am Immobilien- und Kapitalmarkt sowie regionale Entwicklungen.

1.7. Qualitätsstichtag 27.01.2026

Der Qualitätsstichtag bezeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung relevante Zustand des Grundstücks bezieht. In der Regel stimmt er mit dem Wertermittlungsstichtag überein, sofern nicht aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ein abweichender Zeitpunkt zugrunde zu legen ist.

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug (amtlicher Ausdruck)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (TIM-Online)
- Bauakte

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß zur Plausibilisierung

1.9. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 23.12.2025:

- Amtsgericht Rheine
- Grundbuch von: Rheine Stadt
- Grundbuchblatt Nr.: 6730

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
2	Rheine	153	239	Utestr. 2, Gebäude- und Freifläche	320
3	Rheine	153	246	Utestr. 2, Gebäude- und Freifläche	38
Summe - lfd. Nr. 2, 3					358

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

Abteilung I Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 2, 3 vorhanden:

Lfd. Nr. 1, 2 – gelöscht

Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerung ist angeordnet

Hinweis: Die Bewertung erfolgt gemäß § 52 ZVG lastenfrei, d.h. ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

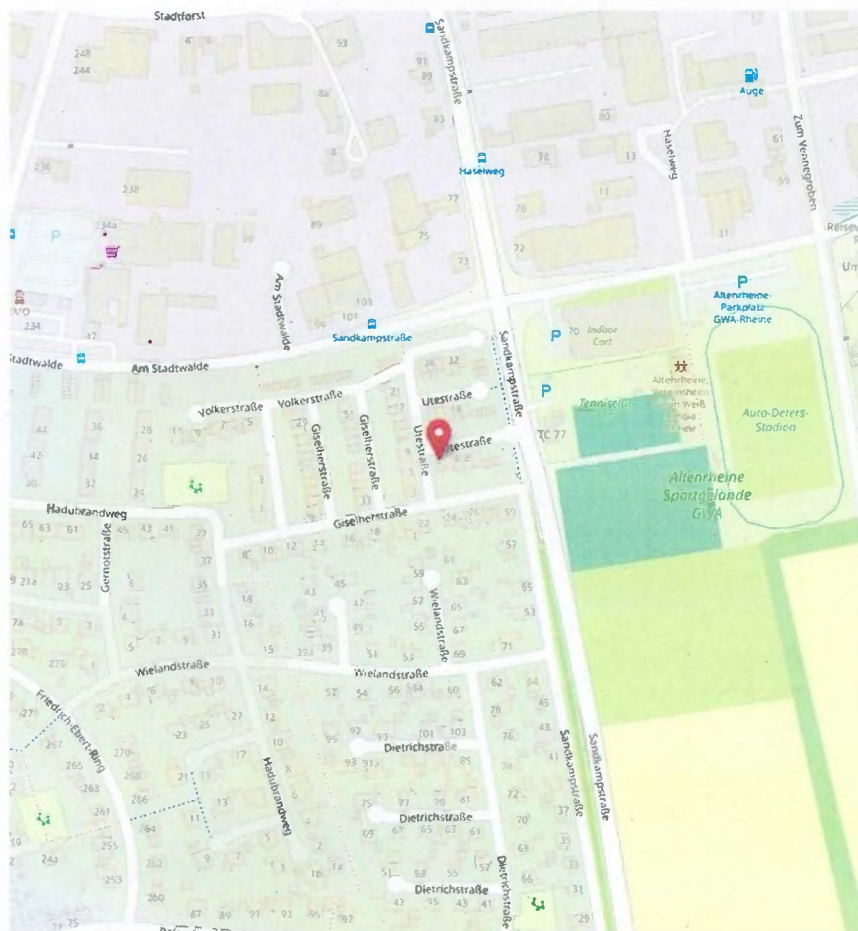
Hinweis Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen

und – z.B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt (rd. 452.000 Einwohner, Stand: 31.12.2024)
Stadt	Rheine (rd. 78.000 Einwohner, Stand: 31.12.2023)
Ortsteil	Schotthock (rd. 9.000 Einwohner, Stand: 2022)
Lage / Umgebung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordöstlichen Stadtteil Schotthock, einem der größten Stadtteile von Rheine. Der Stadtteil ist durch Mehrfamilienhäuser auf der einen Seite und Einfamilienhaus-/Reihenhausbebauung auf der anderen Seite gekennzeichnet. Die nähere Umgebungsbebauung ist geprägt durch Reihenhäuser und Einfamilienhäuser. Zudem liegen der Grün-Weiß Amisia Rheine e.V., die Kartbahn Rheine und das Gewerbegebiet Baarentelgen in der näheren Umgebung.



Quelle: openstreetmap.org

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die Utestraße ist eine typische Wohnstraße innerhalb eines Wohngebiets. Die nächste Bundesstraße B 70 befindet sich ca. 3,3 km entfernt. Die nächste Autobahn A 30 befindet sich ebenfalls ca. 3,3 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Rheine liegt ca. 4 km entfernt.

2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des täglichen Bedarfs	In der näheren Umgebung liegen mehrere Supermärkte, Bäckereien, ein Getränkemarkt und weitere Geschäfte der täglichen Versorgung. Rheine selbst verfügt über alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	In Rheine befinden sich alle notwendigen Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs, zudem verfügt Rheine über eine Shopping Mall (Emsgalerie). Im näheren Umfeld befindet sich eine Tankstelle, ein Hermes Paketshop sowie einige Gastronomiebetriebe.
Medizinische Versorgung	Im Stadtteil Schotthock befindet sich eine Apotheke sowie einige Arztpraxen. Rheine selbst verfügt über eine ausreichende Anzahl an Apotheken und Arztpraxen und zudem über ein Krankenhaus.

Kindergarten/Schulen	<p>In ca. 1,3 km Entfernung befinden sich die weiterführende Nelson-Mandela-Schule sowie die Bodelschwingschule Grundschule. Die nächste Kita befindet sich in ca. 750 m Entfernung.</p> <p>In Rheine befinden sich insgesamt 50 Kitas, 14 Grundschulen, 8 weiterführende Schulen, eine Hochschule (Hochschule für Gesundheit & Sport, Technik & Kunst) und zwei Berufskollegs. Die nächsten Studienstandorte befinden sich in Osnabrück und Münster.</p>
Arbeitsplätze	<p>Arbeitsplätze sind in Rheine sowie im Kreis Steinfurt zu finden. Große Arbeitgeber in Rheine sind unter anderem appetito AG, Mathias-Stiftung, Senger Gruppe, KTR Systems GmbH, Hardy Schmitz GmbH, Windhoff Bahn- und Anlagentechnik GmbH, Aktivmed Medizinprodukte GmbH, Stadt Rheine, Stadtparkasse Rheine und die Stadtwerke Rheine GmbH.</p>
Kultur/Freizeit	<p>Rheine bietet ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitangebot mit regionalem Charakter. Kulturelle Veranstaltungen finden unter anderem in der Stadthalle Rheine, dem Kloster Bentlage sowie im Kino Cinetech statt. Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Wander- und Radwege entlang der Ems zur Verfügung, ergänzt durch Sportvereine, den NaturZoo Rheine sowie das Freizeitbad „Aqua Reni“. Der Bentlager Wald und der Salinenpark dienen darüber hinaus als beliebte Naherholungsgebiete.</p>

2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte	Rd. 34.000 (Quelle: Kommunalprofil Rheine 2026)
Bevölkerungswachstum bis zum 31.12.2035	rd. 80.000 (ca. 3,3 %) (Quelle: Kommunalprofil Rheine 2026)
Durchschnittsalter	44,9 Jahre (Quelle: Kommunalprofil Rheine 2026)

Verfügbares Einkommen der priv. Haushalte	rd. 28.000 € (Quelle: Stadt Rheine, Stand 2023)
Verfügbares Einkommen je Einwohner/-in	Rd. 33.000 € (Quelle: Stadt Rheine, Stand 2023)
Pendlersaldo	Rd. 1,2 % (Quelle: Pendleratlas.de)
Arbeitslosenquote	5,3 % (Quelle: Agentur für Arbeit, Stand Januar 2026)

2.5. Marktverhältnisse

Nach Auswertung des Grundstücksmarktberichts 2025 für die Stadt Rheine wurden im Berichtsjahr 2024 insgesamt 268 Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) veräußert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt betrug 69,54 Mio. €. Insgesamt wurden in Rheine 660 Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von rund 185,5 Mio. € registriert. Der Teilmarkt der Eigenheime stellt mit rund 49,5 % den größten Anteil an den Vertragszahlen innerhalb des Grundstücksmarktes dar. Reihenhäuser liegen preislich in der Regel etwa auf dem Niveau von Doppelhäusern. Mit zunehmender Restnutzungsdauer, also bei neueren Baujahren, vergrößert sich der Preisunterschied jedoch meist zugunsten der Doppelhäuser. Für Reihenhäuser werden unter anderem durchschnittliche Objektparameter von etwa 105 m² Wohnfläche und rund 235 m² Grundstücksfläche genannt. Vor diesem Markthintergrund ist für das Bewertungsobjekt an der Utestraße 2 im Ortsteil Schotthock von einer grundsätzlich vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum dieser Art auszugehen. Insgesamt ist der Teilmarkt als stabil einzustufen. Bezogen auf die Lage im Ortsteil Schotthock, ist die Nachfrage als Mittel zu bewerten.

2.6. Lagebeurteilung

Makrolage

Die Makrolage der Stadt Rheine ist durch eine vielfältige wirtschaftliche Struktur, eine stabile Bevölkerungsentwicklung sowie eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz als gut zu beschreiben. Rheine ist durch die B481, die B70 sowie die A30 als überregionaler Knotenpunkt zwischen dem Emsland und Münster sowie Enschede und Ibbenbüren zu beschreiben. Dazu liegt in Rheine-Rodde der Kanalhafen, der Rheine an den Binnenhafen des Dortmund-Ems-Kanals anschließt. Die infrastrukturelle Ausstattung in Rheine mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Freizeitangeboten ist vollständig ausgebildet und beeinflusst die Makrolage nachhaltig positiv.

Mikrolage

Die direkte Umgebungsbebauung ist vor allem durch eine Reihenbebauung und durch Einfamilienhäuser geprägt. Bei dem Wohngebiet handelt es sich um ein gewachsenes Wohngebiet hauptsächlich aus den 1960er- und 1970er-Jahren.

Die Nahversorgung ist im näheren Umfeld gut erreichbar. Geschäfte des täglichen sowie des gelegentlichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Shopping sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Umgebungsversorgung ist daher als gut zu bewerten.

Einschränkend können gebietstypische Immissionen durch die angrenzende Sandkampstraße, den angrenzenden Fußball-Verein, die Kartbahn sowie das angrenzende Gewerbegebiet sein. Auch die Entfernung zur Innenstadt ist eher als einschränkend zu beschreiben. Insgesamt ist die Mikrolage als untere mittlere Wohnlage zu bewerten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Nach der schriftlichen Auskunft der Stadt Rheine vom 07.01.2026 liegt das Grundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes „Nr. 86 Am Stadtwalde“ (12. Änderung) und ist seit dem 16.06.1998 rechtsverbindlich. Gemäß dem Bebauungsplan ist das Bewertungsgrundstück wie folgt eingetragen:

WA = allgemeines Wohngebiet

II = Zwingende Anzahl der Vollgeschosse

30° = Dachneigung in Grad

0,4 = Grundflächenzahl I

0,48 = Grundflächenzahl II (Hauptanlage plus Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)

0,8 = Geschossflächenzahl

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer GRZ von 0,18 und einer GFZ von 0,35 bebaut.

Gemäß Bebauungsplan besteht eine I-geschossige Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich (im Bereich der Terrasse) von 4,00 m x 6,81 m. Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rheine Abteilung Bauamt ist ein nachträglicher Anbau genehmigungsfähig sofern die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden (eingeschossig, Dachneigung 0-20°, Einhaltung der GRZ). Dies wird im weiteren Verlauf des Gutachtens unter Ziffer 11 berücksichtigt.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauakte und der vor Ort gemachten Beobachtungen entspricht das Bewertungsgrundstück den öffentlich-rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Nr. 86 Am Stadtwalde“ (12. Änderung) vom 16.06.1998.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Rheine Abteilung Planen und Bauen vom 05.01.2026 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanal und Straßenbau).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.9 des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Rheine vom 06.01.2026 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Es bestehen keine Mietverhältnisse, das Bewertungsgrundstück wird eigengenutzt.

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rheine vom 26.02.2026 besteht keine Eintragung im Denkmalschutzregister.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Kreises Steinfurt vom 20.01.2026 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem angefragten Flurstück bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rheine vom 17.02.2026 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität und Anschlussmöglichkeit für Kabelfernsehen sowie Internet.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Bewertungsgrundstück weist einen unregelmäßigen, annähernd polygonalen Grundstückszuschnitt mit abge-schrägter bzw. gerundeter Eckausbildung im straßenseiti-gen Bereich auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen. Eine vermessungstechnische Überprüfung er-folgte nicht.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist eben. Anzeichen für einen nicht tragfä-higen Baugrund sind nicht gegeben.
Mittlere Tiefe	Ca. 32 m
Mittlere Breite	Ca. 11 m
Ausrichtung	Gartenausrichtung in Richtung Süden. Gartenbereich mit viel Sonneneinwirkung.
Immissionen	Das Bewertungsobjekt liegt in der Nähe einer viel befahre-nen Straße (Sandkampstr.), zudem liegt in der Nähe ein größerer Sportverein (Fußballverein, Tennis etc.) und eine Kartbahn, die zu einer erhöhten Lärmeinwirkung führen. Weiter erhöht werden die Immissionen durch das angren-zende Gewerbegebiet, das das Verkehrsaufkommen auf der Sandkampstraße sowie Am Stadtwalde zusätzlich er-höhrt. Dieser Umstand wird im weiteren Verlauf berücksich-tigt.

Naturgefahren

Hinweise auf Naturgefahren wie Hochwasser-, Erdbeben-, Erdbeben- und Starkregenrisiko konnten nicht festgestellt werden.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung

Das Grundstück ist mit einer gestrichenen Holzlattenzaunanlage sowie einer gewachsenen Hecke eingefriedet.

Bodenbefestigung

Die Zuwegung zum Haus ist gepflastert. Entlang der Westseite des Gebäudes verläuft ein ebenfalls gepflasterter Bereich, der zum Garten führt. An der Südseite befindet sich eine geflieste Terrasse. Die Utestraße ist ebenfalls gepflastert und verfügt entlang des Bewertungsgrundstücks über einen Gehweg, jedoch ohne gesonderten Fahrradstreifen.

Anpflanzungen

Soweit nicht befestigt ist der gesamte Gartenbereich begrünt. Es befinden sich keine besonderen Anpflanzungen auf dem Grundstück.

Einstellplätze

Zum Grundstück gehört eine separate Garage in einem Garagenhof. Weitere Abstellmöglichkeiten sind in der Straße möglich.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem **Reihenendhaus (REH)** bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

5.2. Baubeschreibung Reihenendhaus

Objektart	Reihenendhaus (REH)
Baujahr	1968
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	KG: 1 Flur, 1 Heizungsraum, 3 Kellerräume, 1 Waschkeller EG: 1 Windfang, 1 WC, 1 Flur, 1 Küche, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer OG: 1 Flur, 1 Badezimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Hauswirtschaftsraum DG: 1 Flur, 2 Zimmer
Wohnfläche	Rd. 129 m ² , siehe Anlage A 1.5
Konstruktion	
Keller	Voll unterkellert
Abdichtung gegen Erdfeuchte	2 x waagerechte 500er Asphaltisolerpappe, außen Zementputz mit Isolieranstrich
Fundament	Stampfbeton
Außenwände	Mauerwerk mit Luftschicht (zweischalig), Bauzeittypische Wandstärke im Keller-, Erd- sowie Dachgeschoss mit ca. 36,5 cm, Hintermauerung Kalksandstein
Fassade	Ziegelsteine (rot bis dunkelrot), mittig im OG Putz mit Anstrich
Innenwände	Tragende Wände: Kalksandstein, Wandstärke 17,5 cm Nichttragende Wände: Leichtbausteine, Wandstärke 11,5 cm

Decken	Alle Geschossdecken in Stahlbetonausführung
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion Dachneigung 30° Entwässerung über Regenfallrohre und Dachrinnen aus Zink, verbunden mit dem Nachbargebäude.
Dachdeckung	Hohlfalzziegel (Betondachziegel)
Treppen	Rechtsläufige Stahlbetontreppe vom Kellergeschoss mit rechtsseitigem Stahlhandlauf, Treppenbelag aus gestrichenem Beton Rechtsläufige Stahlbetontreppe zum Obergeschoss mit rechtsseitigem Edelstahlhandlauf mit Glasfüllung, Treppenbelag aus Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik Rechtsläufige Stahlbetontreppe zum Dachgeschoss mit rechtsseitigem Edelstahlhandlauf mit Glasfüllung, Treppenbelag aus Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik Einläufige Stahlbetontreppe (Außenkellertreppe) zum Kellergeschoss mit linksseitigem Stahlhandlauf, Stahlbrüstung und Treppenbelag aus Beton
 Ausstattung	
Fußböden	In Fluren Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik, im gesamten Erdgeschoss Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik, in den Schlafräumen Laminat in grauer Fliesenoptik, im OG im Hauswirtschaftsraum Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik, in den Zimmern im Dachgeschoss Laminat in grauer Fliesenoptik, Terrassenbelag aus einfachen beige Fliesen Im Kellergeschoss gestrichener Beton Sanitär: im WC Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik, im Badezimmer dunkelgraue Fliesen aus Feinsteinzeug
Oberfläche Decke	Putz mit Anstrich bzw. Tapete Sanitär: Putz mit Anstrich Keller: zum Teil Holzpaneele

Oberfläche Innenwand	Putz und Anstrich Sanitär: Spritzwasserhoch gefliest, weiße Fliesen aus glasiertem Feinsteinzeug mit Edelstahl-Abschlussleisten
Türen	Innen: Röhrenspantüren aus furniertem Holz (weiß), Türzargen aus furniertem Holz (weiß) Einflügelige Hauseingangstür (DIN-rechts, nach innen öffnend), Rahmenkonstruktion aus Kunststoff mit Glasausschnitt (doppelt verglast) Kelleraußentür als Stahltür
Fenster	Überwiegend dreifach verglaste Kunststofffenster (vereinzelt doppelt verglast) mit innenliegenden Rollläden und elektrischem Antrieb
Technische Ausrüstung	
Elektroinstallation	Unter Putz, Keller überwiegend auf Putz Elektrische Sicherungen zeitgemäß vorhanden Steckdosen und Schalter in ausreichender Anzahl vorhanden
Sanitärinstallation	EG: 1 WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Mischbatterie OG: 1 Badezimmer mit ebenerdiger Dusche mit Duschkabine mit Mischbatterie und Duschbrause, Waschbecken mit Unterschrank
Heizungsinstallation	Gasheizung mit Warmwasserspeicher (genaues Baujahr nicht bekannt, laut Seriennummer vermutlich 2002) Heizkörper: im EG und OG Fußbodenheizung im DG Plattenheizkörper (weiß lackiert) Kaminofen im Wohnzimmer (2020 installiert)
Werthaltige Bauteile	1 Kelleraußentreppe an der Ostseite 1 Vordach vor dem Hauseingang

Hinweis:

Die Berücksichtigung der werthaltigen Bauteile findet im Sachwertverfahren unter Ziffer 9.4 statt.

5.3. Baubeschreibung Garage

Objektart	Garage
Baujahr	1970
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	1 Garagenraum
Nutzfläche	Ca. 16,60 m ²
Konstruktion	
Fundament	Stahlbetonsohle, 12 cm stark
Außenwände	Zwischenwände massiv, 11,5 cm stark
Fassade	Ziegelsteine (rot)
Lichte Öffnungsmaße	Höhe: ca. 2,135 m Breite: ca. 2,51 m
Decken	Stahlbetonausführung, 18 cm stark
Dach	Flachdach
Dachdeckung	Bitumenbahnen
Ausstattung	
Fußböden	Fliesen (grau)
Oberfläche Decke	Putz mit Anstrich
Oberfläche Innenwand	Putz und Anstrich
Tor	Manuelles Kipptor, weiß lackierter Stahl

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Keine erkennbar, aber möglich
---------------------	-------------------------------