

Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1836-2026)

Gerichts-Az. 012 K 25/25



Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Hubertusstr. 20 48429 Rheine
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 6620, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rheine Stadt, Flur 182, Flurstück 193, Fläche 279 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 und der fehlenden Innenbesichtigung möglich 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.

Mehrfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; eingeschossig; geringfügig unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1928 (gemäß Bauakte) 1959 Ausbau DG 1965 Umbau 1974 Umbau Mehrfamilienhaus
Modernisierung:	keine ersichtlich
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt gem. Bauakte rd. 169,8 m ² (s. Anlage 3).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Giebelseiten Putz, Straßenseite Klinker

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

s. Anlage 3

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalcken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Wohnen

Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung; Rollläden aus Holz bzw. Kunststoff
Bauschäden und Baumängel:	Dachfläche verworfen, starker Pflanzenbewuchs an Fassade und Dach, Hauseingangstür schadhaft
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand scheint nach äußerem Anschein desolat.
-----------------------	-------------------------------------------------------------

Nebengebäude

nicht bekannt

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen

Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** als Liquidationswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **72.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus (4 WE) bebaute Grundstück in 48429 Rheine, Hubertusstr. 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheine Stadt	6620	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheine Stadt	182	193

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 mit rd.

73.000 €

in Worten: dreiundsiebzigttausend 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 16. März 2026

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!