

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus nebst Nebengebäude | Ludgeristr. 58b | 48429 Rheine



Es handelt sich hier um die Internetversion des Exposés. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalexposé nur dadurch, dass sie keine Angaben (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält.

Sie können das Originalexposé nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine einsehen.

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheine Salzbergener Str. 29 48431 Rheine AZ 012K026/24
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus nebst Nebengebäude
Gutachtenauftrag:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Rheine vom 15.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks festgestellt werden.
Grundbuch:	Grundbuch von Rheine, Blatt 10529 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 2, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 163, Flurstück 817, Größe 168 m²
Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Rheine vom 04.11.2024 »Es wird für die Erstellung eines Gutachtens bescheinigt, dass das Grundstück Ludgeristraße 58b, 48429 Rheine [...] an einer öffentlichen Straße liegt, die 1978 erstmalig endgültig hergestellt wurde. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nicht mehr an. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) wurde bereits erhoben.«
Eintragungen „Baulastenverzeichnis“:	Lt. telefonischer Auskunft der Stadt Rheine liegt eine belastende Eintragung vor – Stellplatz-Baulast, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ im Gutachten
Eintragungen „Altlastenkataster“:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Gebäudeart (gem. Bauakte):	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt Reihenendhaus, zweigeschossig, tlw. unterkellert ausgebautes Dachgeschoss, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ im Gutachten
Wohnfläche:	rd. 87 m²
Baujahr (gemäß Bauakte):	1925
Konstruktionsart (gemäß Bauakte):	Massivbau
Außenwände (gem. Bauakte):	<u>Erd- und Obergeschoss:</u> zweischaliges Mauerwerk, d = 32 cm Hintermauerung Kalksandstein, Verblendung aus rotem Ziegelstein
Geschossdecken (gem. Bauakte):	<u>Kellergeschoss:</u> Betondecke <u>Erd- und Obergeschoss:</u> Holzbalkenlage
Fenster (gemäß Bauakte):	<u>Kellergeschoss:</u> Eisengitterfenster <u>Erd- und Obergeschoss:</u> Kunststoff (weiß) überwiegend mit Wärmeschutzverglasung (Bj. 2011) <u>Dachgeschoss:</u> Dachflächenfenster
Dachkonstruktion (gem. Bauakte):	Walmdach mit Dachaufbau (straßenseitig) hinterer Gebäudeteilbereich: Satteldach
Heizung:	Gas-Brennwertgerät (Standort: OG, Hauswirtschaftsraum) Baujahr 2010, Nennwärmeleistung: 24 kW

bes. Bauteile | Einrichtungen:

Dachaufbau, Balkon, Eingangsstufen

Zustandsbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand. Übliche, dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren und Abnutzungen (z.B. beschädigte Wartungsfugen) waren vorhanden und werden über die Alterswertminderung berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Mängel und Schäden (Zustand der Fassade, beschädigte Deckenverkleidungen etc.) werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen zusätzlich wertmäßig erfasst und bei den jeweiligen Wertermittlungserfahren (gedämpft) in Abzug gebracht

Hinweise:

Stellplatz-Baulast:

Die Anforderung seitens des Bauamts der Stadt Rheine zur Schaffung eines Kfz-Stellplatzes für das benachbarte Grundstück „Ludgeristraße 58a“ ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die durch die Eintragung einer Baulast gesichert ist. Es liegt keine privatrechtliche, schriftliche Vereinbarung vor. Für das Bewertungsobjekt liegt eine Beeinträchtigung in der Weise vor, dass das Grundstück einer eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit im randnahen Bereich unterliegt und das Betreten durch fremde Personen zu dulden ist. Die Grundstücksfläche von rd. 12,5 m² (2,50 m x 5,00 m) steht dem Eigentümer folglich nur eingeschränkt zur Verfügung. Die Wertminderung wird sowohl im Sachwert-als auch im Ertragswertverfahren bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem pauschalen Abschlag von rd. 3.000,00 € berücksichtigt ($\triangleq$ unbelasteter Bodenwert der Stellplatzfläche = rd. 4.512,50 € x 70%).



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag 28.11.2024 ermittelt mit rd. 178.000,00 €.

Emsdetten, 05.03.2025
mues. Das Werte-Kontor.¹

Sachverständiger Peter Mues

¹ Anmerkung: Das dreiseitige Exposé unterliegt den Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes.
Eine Trennung oder Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig.