

Jörg Düring

von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Kurzgutachten

Aktenzeichen: NZS 8 K 19/25

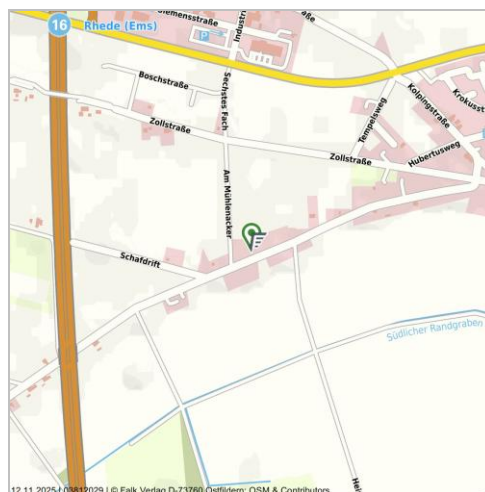
Objekt: Einfamilienhaus (Leerstand) mit Scheune
Neurheder Straße 28, 26899 Rhede

Grundstücksdaten: Grundbuch von Rhede, Blatt 1339
Gemarkung Rhede, Flur 54, Flurstück 22
Größe: 2.644 m²

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Ortsrandlage von Rhede. In der direkten Nachbarschaft ist überwiegend Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke vorhanden. Rückwärtig an das Bewertungsobjekt anschließend befinden sich unbebaute Grundstücksflächen. Die Entfernung nach Papenburg zum Ortszentrum beträgt ca. 15 km.

Störende oder umweltbeeinflussende Gewerbebetriebe sowie Windenergieanlagen/Windparks wurden in der näheren Grundstücksumgebung nicht errichtet. Etwaige sonstige den Wohnwert negativ beeinflussende Umstände waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

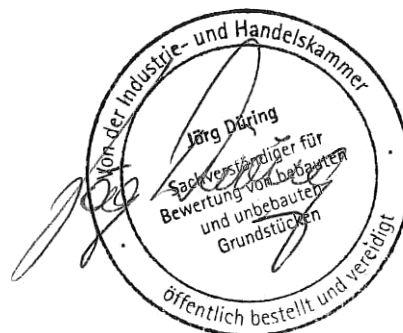


Das Gebäude konnte nicht in Augenschein genommen werden, nur der Scheunenbereich war zugänglich. Die Beschreibung erfolgt bestmöglich.

Gebäudedaten

Art des Gebäudes:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheunenteil.
Baujahr:	lt. Unterlagen 1954
Geschosse:	Der Wohnbereich konnte nicht in Augenschein genommen werden. Es war eine Treppe im Scheunenbereich vorhanden; diese wurde aufgrund des mangelhaften Zustands nicht betreten.
Aufteilung:	zu der Aufteilung der Räumlichkeiten können von mir keine Angaben gemacht werden.
Wohn- und Nutzflächen:	<p>Anhand einer mir vorliegenden Zeichnung aus dem Jahr 1954 ist im Erdgeschoss eine Wohnfläche von 72,35 m² incl. Geschosstreppe vorhanden. Eine Zeichnung vom Dachgeschoss hat mir nicht vorgelegen. Ob das Gebäude tatsächlich anhand dieser Grundrisszeichnung errichtet worden ist kann von mir nicht festgestellt werden, da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte.</p> <p>Die Bruttogrundfläche wurde von mir anhand der Liegenschaftskarte ermittelt Wohnhaus: 167 m² Scheune: 190 m²</p>
Heizungsanlage:	lt. Auskunft des Schornsteinfegers ist am Bewertungsstichtag keine Heizungsanlage vorhanden; die Räumlichkeiten wurden durch Kaminöfen beheizt, diese sind jedoch am Stichtag nicht mehr vorhanden.
Baumängel / Bauschäden:	der Wohnbereich konnte nur sehr eingeschränkt (durch ein Fenster) in Augenschein genommen werden. Aufgrund der einsehbaren Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Wohnhauses bauliche Mängel und Schäden (ggfl. Feuchtigkeit) vorhanden sind. Es waren Vandalismusschäden erkennbar. Der hintere Teilbereich (Diele mit Nebenräumen) konnte eingesehen werden; dieser befindet sich in einem sehr einfachen, verwahrlosten Zustand.

Außenanlagen / Grundstück:	Die Grundstücksflächen befinden sich vollständig in einem ungepflegtem und verwahrlosten Gesamtzustand. Eine vollständige Begehung des Grundstücks war am Stichtag nicht möglich. Die baulichen Anlagen befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze in direkter Nähe zur Grundstücksgrenze bzw. auf der Grundstücksgrenze. Es wird davon ausgegangen, dass diese Gegebenheiten baurechtlich zulässig bzw. genehmigt worden sind.
Nebengebäude:	Es ist kein wertbeeinflussendes Nebengebäude vorhanden
Erschließung / Hausanschlüsse:	das Gebäude wird lt. Aussage seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. Inwieweit die Hausanschlüsse mittlerweile stillgelegt worden sind, konnte nicht ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Gasanschluss am Bewertungsstichtag außer Betrieb genommen worden ist.
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	nicht vorhanden
Baulasten:	lt. schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden
Wertermittlungsstichtag:	20. Dezember 2025
Verkehrswert:	63.000,00 Euro



Jörg Düring

Rhauderfehn, den 13. Januar 2026