

Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1650-2024)

Gerichts-Az. 012 K 018/22



Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland/ Acker
Objektadresse:	Willers Kamp 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 48431 Rheine
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 7958B, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 7958B, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 217, zu bewertende Fläche 6.616 m ² ; Gemarkung Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 321, zu bewertende Fläche 73 m ²

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	kein direkter Straßenanschluss vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	In der nahegelegenen Franz-Tacke-Straße ist die Erschließung mit folgenden Medien vorhanden: Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon Das Bewertungsgrundstück selbst verfügt nicht über Hausanschlüsse. Diese sind noch nicht hergestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine wesentliche Bebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

augenscheinlich ersichtlich): keine Grundwasserschäden

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.06.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.08.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rheine Stadt, Blatt 7958B folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
Grunddienstbarkeiten:

Lfd. Nr. 1, zu Nrn. 3 und 4 d. BestVZ – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entschädigungsloses Dulden von Immissionen aus Bahnbetrieb) für die Deutsche Bahn AG

Lfd. Nr. 3, zu Nr. 4 d. BestVZ – Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 318

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die Werte dieser Rechte separat ermittelt.

Herrschvermerke: keine

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht (keine Bebauung)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 "Franz-Tacke-Straße" ist ein planungsrechtliches Konzept zur möglichen Aufteilung und Bebaubarkeit des Bewertungsobjektes dargestellt. Dies bezieht jedoch weitere Flächen ein und ist nicht rechtskräftig.

Innenbereichssatzung: keine

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: keine

Verfügungs- und Veränderungssperre: keine

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauordnungsrecht

keine Bebauung

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Flurstück 217: Bauerwartungsland
Flurstück 321: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück liegt derzeit nicht an einer öffentlichen Straße.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig, sobald eine Erschließung erstmalig hergestellt wird.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich/ als Grünland genutzt.

Verkehrswert

Der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 48431 Rheine, Willers Kamp 48 - 68

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheine Stadt	7958B	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheine Stadt	183	217

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd.

440.000,00 €

in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro

und

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheine Stadt	7958B	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheine Stadt	183	321

mit rd.

5.200,00 €

in Worten: fünftausendzweihundert Euro

in Summe

445.200,00 €

in Worten: vierhundertfünfundvierzigtausendzweihundert Euro

und mit rd.

Dienstbarkeit lfd. Nr. 1

500,00 €

in Worten: fünfhundert Euro

Dienstbarkeit lfd. Nr. 3

500,00 €

in Worten: fünfhundert 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 11.09.2024

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!