

30. Okt. 2025

Bd.

A-1

# GUTACHTEN

**W-25-100-AGR-01**

**vom 29.10.2025**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

48431 Rheine, Lindenstr. 90



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

Auftraggeber: Amtsgericht Rheine  
Salzbergener Str. 29  
48431 Rheine

**Aktenzeichen: 12 K 3/25**

**Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

**Lfd. Nr. 5, 6 275.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 02.07.2025

Beschreibung: Unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 269 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bestehend aus zwei Gewerbeeinheiten und einer Wohneinheit sowie zwei Außenstellplätzen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.	LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	7
3.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	9
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	11
5.	BAUBESCHREIBUNG	12
6.	WERTERMITTLUNG	15
7.	BODENWERTERMITTLUNG	16
8.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN ERTRAGSWERTES	19
9.	ROHERTRAGSFAKTOR	26
10.	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMMOVERTV)	28
11.	VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT	29

## ANHÄNGE

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt. Somit können keine Innenfotos beigefügt werden.

Typoskript: re

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Vorbemerkung

Im Rahmen der Begutachtung wurden keine detaillierten Maß-, Funktions-, Konstruktions-, Baugrund- und Baustoffprüfungen vorgenommen.

Alle Feststellungen bei der Besichtigung beruhen auf Beobachtungen. Flächen und sonstige Baumaße sind den behördlichen Bauakten entnommen oder vom Auftraggeber übermittelt worden.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall mit tierischen/pflanzlichen Schädlingen sowie sonstige, insbesondere Untersuchungen der Bausubstanz sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erfolgt.

Es wurden weder fachbezogene Untersuchungen zu Baumängeln und Bauschäden vorgenommen noch der Tauglichkeitszustand der Baustoffe/Bauteile untersucht. Die Beschaffenheit/Eigenschaft der baulichen Anlagen wurde aufgrund der vorgelegten Unterlagen bewertet. Angaben über nicht sichtbare Bauteile können neben den Angaben aus der Bauakte zum Teil auch auf Annahmen und auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr beruhen.

Das Gutachten unterstellt die formelle und materielle Legalität aller vorgefundenen baulichen Anlagen. Untersuchungen des Bewertungsobjektes auf Rechtsmängel sind nicht erfolgt. Insbesondere wurde das Vorliegen einer Baugenehmigung für die baulichen Anlagen, die Übereinstimmung der vorhandenen Bauten mit den genehmigten Bauzeichnungen und die Einhaltung etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Konzessionen, Abnahmen, Auflagen etc. sowie privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes nicht überprüft.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass öffentlich-rechtliche Abgaben sowie sonstige Beiträge, Gebühren etc. erhoben und bezahlt sind. Diese Wertermittlung unterstellt auch einen mangel- und schadenfreien Zustand des Bewertungsobjektes.

Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Kontaminationen, z.B. in Form von schadstoffhaltigen Bauteilen und Untersuchungen der Bodenqualität, der Geologie, der Statik oder auf Baumängel sind nicht erfolgt.

Die vorgenannten Hinweise gelten vorbehaltlich und finden Anwendung, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich etwas Abweichendes für den jeweiligen Einzelfall angegeben ist.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch den Auftraggeber verwendet werden. Das Gutachten hat für Dritte nur informativen Charakter, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unter objektiven Gesichtspunkten und ohne Weisungen Dritter angefertigt.

- 1.2. Objekt** Wohn- und Geschäftshaus  
Lindenstr. 90  
48431 Rheine
- 1.3. Auftraggeber** Amtsgericht Rheine  
Salzbergener Str. 29  
48431 Rheine
- 1.4. Zweck des Gutachtens** Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Rheine (Geschäftsnummer 12 K 3/25) vom 04.06.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

**1.5. Ortstermin**

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Mittwoch, den 02.07.2025 in der Zeit von 09:00 Uhr bis ca. 09:45 Uhr. Zu diesem Termin war nur der Sachverständige anwesend. Das zu bewertende Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Eigentümer sind trotz schriftlicher Einladung zum Ortstermin nicht erschienen um den Zutritt zu gewährleisten.

**1.6. Wertermittlungstichtag** 02.07.2025

**1.7. Qualitätsstichtag** 02.07.2025

**1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte**

Unterlagen

- Grundbuchauszug (amtlicher Ausdruck)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Geoport)
- Bauakte

Schriftliche und  
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

### 1.9. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 21.03.2025:

- Amtsgericht                      Rheine
- Grundbuch von:      Rheine Stadt
- Grundbuch Blatt Nr.:      1480

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
5	Rheine Stadt	112	150	Gebäude- und Freifläche,	331
6	Rheine Stadt	112	337	Wohnen, Lindenstraße 90, Wilhelmstraße	62
Summe - lfd. Nr. 5, 6					393

Abteilung I                      Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II                      Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 5, 6 vorhanden:

Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerung ist angeordnet

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
Stadt	Rheine (rd. 77.000 Einwohner)
Ortsteil	Dorenkamp
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt südlich der Stadtmitte, nahe der kaufmännischen Schule Rheine.

### 2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 481 befindet sich ca. 1,5 km entfernt. Die nächste Autobahn A 30 befindet sich ca. 7 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 1 Gehminuten entfernt. Der nächste Regional-Bahnhof liegt ca. 700 m entfernt.

### 2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Umkreis von ca. 10 bis 30 Gehminuten.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich im Ort.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Ort. Rheine verfügt über ein Krankenhaus.
Kindergarten/Schulen	Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Ort. Die nächsten Hochschulen befinden sich in Rheine, Osnabrück oder Münster.
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze in Rheine und im gesamten Kreis Steinfurt.

#### Kultur/Freizeit

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, der NaturZoo Rheine sowie das Freizeitbad „Aqua Reni“. Der Bentlager Wald und der Salinenpark dienen darüber hinaus als beliebte Naherholungsgebiete.

#### 2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungspflichtige	Rd. 33.500
Bevölkerungswachstum	0,57 %
Kaufkraftindex	94,7
Verfügbares Einkommen	Rd. 23.700 €
Pendlersaldo	1,18 %
Arbeitslosenquote	5,1 %

### 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)

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Rheine vom 04.08.2025 richten sich Bauvorhaben im Bereich des Bewertungsobjektes nach §34 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich danach, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauakte und der vor Ort gemachten Beobachtungen, entspricht das Bewertungsgrundstück den öffentlich-rechtlichen Vorgaben nach §34 BauGB.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Rheine Abteilung Planen und Bauen vom 07.08.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanal und Straße).

#### 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 04.08.2025 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulast.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen Es liegen keine Erkenntnisse über etwaige Mietverträge oder Wohnungsbindung vor.

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

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rheine vom 04.08.2025 besteht kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Kreises Steinfurt vom 12.08.2025 sind nach derzeitigem Stand

der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf den angefragten Flurstücken bekannt.

#### Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rheine vom 04.08.2025 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

#### Baugenehmigung

Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus errichtet, mit einer Bäckerei und einer Gaststätte im Erdgeschoss sowie Wohnflächen im Obergeschoss. Über einen möglichen Ausbau des Dachgeschosses kann abschließend keine Aussage getroffen werden, zum Wertermittlungsstichtag lagen keine Baugenehmigungen diesbezüglich vor.

Nach äußerem Anschein nach wird der Geschäftsbereich nicht mehr betrieben und augenscheinlich inzwischen zu Wohnzwecken genutzt. Laut Auskunft des Bauamts Rheine liegt für eine solche geänderte Nutzung derzeit keine Genehmigung vor. Die Nutzungsänderung wird jedoch grundsätzlich als genehmigungsfähig eingestuft.

Zudem wurden das frühere Schaufenster sowie die Eingangstüren der ehemaligen Bäckerei und der Gastwirtschaft baulich verändert bzw. verschlossen. Auch hierfür liegt keine Baugenehmigung vor. Ebenfalls wird diese Maßnahme als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Für die baulichen Änderungen des Schaufensters und Eingangstür ist eine formelle Baugenehmigung beim Bauamt Rheine zu beantragen. Dieser Sachverhalt wird im weiteren Verlauf unter Punkt 10.2 berücksichtigt. Die augenscheinliche Nutzungsänderung im Erdgeschoss wird nicht weiter berücksichtigt, da nicht abschließend geklärt werden kann, ob eine geänderte Nutzung vorliegt.

#### 4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

##### 4.1. Erschließungszustand

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

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen annähernd rechteckigen Zugschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung zum Nachbargrundstück nicht ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Ebenes Grundstück Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Es sind Beeinträchtigungen durch den naheliegenden Schienenverkehr sowie der angrenzenden Lindenstraße zu erkennen. Dies wird im weiteren Verlauf unter Punkt 7.3 „Lage“ dieses Gutachtens Berücksichtigt.

##### 4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Keine Wertrelevanz.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Haus ist befestigt.
Anpflanzungen	Keine besonderen Anpflanzungen vorhanden.
Einstellplätze	2 Einstellplätze auf dem Bewertungsgrundstück.

## 5. BAUBESCHREIBUNG

### 5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss des Bewertungsobjektes befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, im Obergeschoss befindet sich eine Wohneinheit. Auf der Westseite des Grundstückes befinden sich zwei Außenstellplätze.

### 5.2. Baubeschreibung

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1948 (Ursprung, fertiggestellt), 1949 Anbau an der Westseite, 1953 weiterer Anbau an der Westseite; siehe hierzu Anlage 1.4 „Gebäudezeichnungen“
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Nicht bekannt
Wohnfläche/Nutzfläche	Rd. 269 m <sup>2</sup> , siehe hierzu Punkt 8.1

#### **Konstruktion**

Keller	Ursprung vollunterkellert, Anbauten nicht teilunterkellert
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz (Innenseitig Verblender möglich)
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massivdecke
Dach	Walmdach
Dachdeckung	Dachziegel
Treppen	Nicht bekannt, wahrscheinlich Holztreppe

### **Ausstattung**

Fußböden	Nicht bekannt
Oberfläche Decke	Nicht bekannt
Oberfläche Innenwand	Nicht bekannt
Türen	Nicht bekannt
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierglas und innenliegenden Rollladen, tlw. einfach verglaste Fenster

### **Technische Ausrüstung**

Elektroinstallation	Nicht bekannt
Sanitärinstallation	Nicht bekannt
Heizungsinstallation	Nicht bekannt

**5.3. Energieausweis**                      Nicht vorhanden

#### 5.4. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-  
zustand zum Wertermitt-  
lungsstichtag

Eine Innenbesichtigung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Einschätzung des baulichen Zustands basiert daher auf dem äußeren Erscheinungsbild sowie auf Annahmen.

Nach äußerem Anschein wurden in den letzten zehn Jahren Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt. Die Fassade wurde nachträglich gedämmt, verputzt und gestrichen. Zudem wurden einzelne Fenster erneuert und die Dachterrasse über dem Anbau wurde erneuert. Diese Maßnahmen deuten darauf hin, dass auch im Innenbereich Modernisierungen durchgeführt wurden, können jedoch abschließend nicht verifiziert werden.

An der Fassade konnten einige Schäden festgestellt werden, die vermutlich auf äußere Einwirkungen zurückzuführen sind. Weiter konnte an der Nordseite zur Wilhelmstr. das Fehlen eines Regenfallrohres festgestellt werden.

## 6. WERTERMITTLUNG

### 6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich, bis auf den Bodenwert, um vorläufige marktangepasste Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Eigenarten des Wertermittlungsobjektes (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 10.2 des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

### 6.2. Ergebnisübersicht

#### **Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)**

Gemäß Ermittlung in Punkt 7 beträgt der Bodenwert **136.000 €**

#### **Vorläufiger marktangepasster Ertragswert (§§ 27 – 34 ImmoWertV)**

Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der vorläufige Ertragswert **310.000 €**

#### **Einzelwerte der Flurstücke 150 und 337**

Vorläufiger Ertragswert Lfd. Nr. 5 (Flurstück 150) **299.000 €**

Lfd. Nr. 6 (Flurstück 337) **21.000 €**

#### **Hinweis zu den Einzelwerten**

Nach den gesetzlichen Vorschriften in einer Zwangsversteigerung sind mehrere Grundstücke (Flurstücke) einzeln anzugeben.

Die Differenz zwischen den addierten Einzelwerten ergibt sich aus der höheren Bebaubarkeit des Flurstücks 150. Kleinere Grundstücke mit einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit werden in der Regel am Markt zu höheren Preisen gehandelt.

## **7. Bodenwertermittlung**

### **7.1. Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)**

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

### **7.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:**

400 €/m<sup>2</sup> - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Ein – und zweigeschossige Bauweise -  
Stichtag 01.01.2025

### **7.3. Individuelle Merkmalsanpassung**

#### **Konjunkturelle Anpassung**

Eine Preisveränderung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstückes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschosshöhe von I – II, einer Grundstückstiefe von 25 m und einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> angegeben. Laut den vorliegenden Bauunterlagen und der beim Ortstermin gemachten Beobachtungen sowie nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend mit den Maßgaben des Richtwertgrundstückes überein.

## **Lage**

Hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das Bewertungsgrundstück im Vergleich zum Richtwertgrundstück eine deutliche Abweichung auf.

Wie bereits in Punkt 4.2 „Immissionen“ beschrieben, befindet sich das Bewertungsgrundstück in der Nähe zu den Bahngleisen in Rheine und ist daher einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt als das Richtwertgrundstück in der Bodenrichtwertzone.

Zudem liegt das Bewertungsgrundstück an einer stärker frequentierten Straße, was ebenfalls zu einer nachteiligen Lage in der Bodenrichtwertzone führt.

Aus diesen nachteiligen Lagefaktoren ergibt sich gegenüber dem Richtwertgrundstück ein wertmindernder Einfluss, der vom Sachverständigen mit einem Abschlag in Höhe von 54 €/m<sup>2</sup> angesetzt wird.

## **7.4. Beurteilung**

Das zu bewertende Grundstück ist bis auf die Lage hinsichtlich Nutzung, Größe und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmend.

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:

**346 €/m<sup>2</sup>**

**7.5. Berechnung des Bodenwertes**

Teilfläche	1	2			Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	1				
Größe in m <sup>2</sup>	331	62			393	
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	346	346				
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>						
Umrechnungskoeffizient GFZ: GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	346	346				
Bodenwertanteil rentierlich	114.526 €	21.452 €			135.978 €	136.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						136.000 €

## 8. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Ertragswertes

### 8.1. Wohnfläche u. Nutzfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>					
<b>Gaststätte</b>					
Gastraum	+	7,39	3,325	1,00	24,57
Diele	+	4,01	4,29	1,00	17,20
Gastzimmer	+	5,94	5,98	1,00	35,52
	+	1,10	3,75	1,00	4,13
Toiletten	+	3,22	3,00	1,00	9,66
-3 % Abzug Putz	-				2,73
<b>Zwischensumme Gaststätte</b>					<b>63,78</b>
<b>Bäckerei</b>					
Ladenfläche	+	6,05	3,325	1,00	20,12
Lager 1	+	5,40	2,00	1,00	10,80
Lager 2	+	1,72	1,00	1,00	1,72
Küche	+	5,94	3,12	1,00	18,53
Flur	+	4,28	2,26	1,00	9,67
weiteres Zimmer	+	3,45	4,65	1,00	16,04
	+	1,20	3,63	1,00	4,36
-3 % Abzug Putz	-				2,39
<b>Zwischensumme Bäckerei</b>					<b>78,85</b>
<b>Obergeschoss</b>					
Wohnzimmer	+	5,05	6,14	1,00	31,01
	+	1,05	2,00	1,00	2,10
Flur		4,28	2,26	1,00	9,67
Zimmer 1	+	2,10	3,25	1,00	6,83
Zimmer 2	+	2,70	2,00	1,00	5,40
Zimmer 3	+	4,54	3,93	1,00	17,84
Zimmer 4	+	2,40	1,80	1,00	4,32
Zimmer 5	+	4,84	4,01	1,00	19,41
Zimmer 6	+	4,84	3,93	1,00	19,02
Dachterasse	+	8,20	3,70	0,50	15,17
-3 % Abzug Putz	-				3,92
<b>Zwischensumme Obergeschoss</b>					<b>126,85</b>
<b>Summe</b>					<b>269,48</b>
<b>Summe gerundet</b>					<b>269</b>

**Hinweis:** Die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche erfolgte auf Grundlage der Bauakte. Aufgrund fehlender Maßeinheiten in den Planunterlagen konnte die Flächenberechnung jedoch nicht vollständig verifiziert werden. Etwaige Änderungen konnten nicht berücksichtigt werden. Zur Plausibilisierung der Flächen wurden ergänzend die Liegenschaftskarte sowie Onlinenachmessungen (Tim-Online) herangezogen.

## 8.2. Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen besichtigt werden. Daher werden für die Wertermittlung kalkulatorische Mieten zugrunde gelegt.

Die Ertragswertermittlung für den Wohnraum erfolgt auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine (siehe Punkt 9).

Demnach beträgt die Vergleichsmiete 5,13 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für die Bewertung wird fiktiv von einem mittleren Ausstattungsstandard sowie einem mittleren Modernisierungsgrad ausgegangen.

Für die Ermittlung von Geschäftsmieten sind gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 die Angaben der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH sowie der IHK Nord Westfalen heranzuziehen.

Laut dem gewerblichen Mietspiegel der IHK Nord Westfalen werden für Ladenflächen in Rheine Mieten im Bereich von 7,50 €/m<sup>2</sup> bis 12,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Ergänzend weist der gewerbliche Mietspiegel der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH für 2a-Lagen eine durchschnittliche Ladenmiete von 8,12 €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 2,13 €/m<sup>2</sup> aus.

Nach eigener Marktrecherche sowie der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke und unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Vergleichsmieten, wird eine monatliche Miete in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche als marktgerecht eingeschätzt. Dabei fließt insbesondere das fortgeschrittene Gebäudealter, die Lage sowie die bauliche Beschaffenheit in die Bewertung ein.

Für die Außenstellplätze wird die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesene Modellmiete von 25 € je Stellplatz zugrunde gelegt.

Hinweis: Bei den hier ausgewiesenen Mieten handelt es sich um kalkulatorische Ansätze zur Wertermittlung. Sie dienen nicht der Feststellung einer tatsächlichen oder vertraglich vereinbarten Miete.

Gebäude	1	2	3	4		
Geschoss	EG	EG	OG	EG		Rohertrag/ Monat
Nutzungsart	Ladenfläche	Ladenfläche	Wohnfläche	Parkfläche		
Nutz-/ Wohnfläche in m <sup>2</sup>	64	79	127	0		270
Anzahl Stellplätze in Stück	0	0	0	2		2
Miete in €/m <sup>2</sup> ; €/Stück	7,00	7,00	5,13	25,00		
Miete in €/Monat	448	553	652	50		<b>1.703</b>

Somit beträgt der jährliche Rohertrag **20.436 €**.

### 8.3. Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bewirtschaftungskosten auf Basis der Anlage 3 der ImmoWertV. Die Bewirtschaftungskosten sind jeweils aufzuteilen.

Für Verwaltungskosten werden bei gewerblich genutzten Flächen 3 % des jährlichen Rohertrags angesetzt. Für Wohnraum beträgt der Ansatz 359 € je Wohneinheit sowie 47 € je Stellplatz.

Das Mietausfallwagnis wird für Wohnraum mit 2 % und für Gewerberaum mit 4 % des jeweiligen Jahresrohertrags berücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten werden pauschal mit 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche sowie 106 € je Stellplatz angesetzt.

### 8.4. Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Rheine wurde für gemischt genutzte Gebäude in Rheine ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,3 % mit einer Standardabweichung von 1,8 % ausgewiesen (Punkt 5.2.1). Dieser Liegenschaftszinssatz wurde aus den Untersuchungen der Gutachterausschüsse des gesamten Münsterlandkreises (ohne Stadt Münster und Stadt Recklinghausen) ermittelt, da dem Gutachterausschuss der Stadt Rheine nicht genügend auswertbare Verträge vorlagen.

Die Höhe des maßgeblichen Zinssatzes ist in erster Linie von der Objektart und der Lage abhängig. In einfachen Lagen ist der Trend zu den jeweils höheren Werten und umgekehrt regelmäßig erkennbar. Darüber hinaus wird die Höhe des Zinssatzes üblicherweise aber auch von der Länge der Restnutzungsdauer und der Höhe des Rohertrages beeinflusst.

Im konkreten Fall wird der Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung aller relevanten Gesichtspunkte einschließlich der vorliegenden gemischten Nutzung ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 3,0 % zu Grunde gelegt.

#### **8.5. Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)**

Die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unterstellt die ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung der baulichen und sonstigen Anlagen. Sie spiegelt die voraussichtliche Nutzungsdauer, vorrangig aus der wirtschaftlichen und substanzorientierten (technischen) Gesichtspunkten, wider. Der wirtschaftliche Bedarf und die örtliche Nachfrage sind ebenso wie das tatsächliche Gebäudealter und die technische Standdauer zu berücksichtigen. Ferner ist die zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Rheine, nach Anlage 1 der ImmoWertV für Objekte dieser Art mit 80 Jahren ermittelt.

Das Bewertungsobjekt wurde laut Bauakte im Jahr 1948 (Fertigstellung) errichtet. In den Folgejahren wurden verschiedene bauliche Erweiterungen vorgenommen: 1949 erfolgte ein Anbau im rückwärtigen Bereich, 1953 der Anbau von Toiletten (Erweiterung des Anbaus von 1949), sowie 1965 der Einbau einer Ölheizung. Weitere An- oder Umbauten sind laut Bauakte nicht dokumentiert oder nicht bekannt.

Augenscheinlich wurde das Gebäude seit dem letzten Eigentümerwechsel im Jahr 2012 teilweise modernisiert. So wurde die Fassade nachträglich gedämmt, verputzt und gestrichen sowie Teile der Regenabfuhr erneuert. Zudem wurden einzelne Fenster erneuert und die Dachterrasse über den Anbauten aus den Jahren 1949 und 1953 modernisiert.

Weitere Maßnahmen im Innenbereich sind nicht ausgeschlossen, konnten jedoch mangels Innenbesichtigung nicht abschließend bestätigt werden.

Diese Maßnahmen verlängern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und werden auf Grundlage des Modells zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 zu §12 Absatz 5 Satz 1) ermittelt.

Dieses Modell sieht folgende Modernisierungselemente bei entsprechender Punktzahl vor:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Liegen die Maßnahmen zeitlich weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind ebenfalls entsprechende Punkte zu vergeben. Auf dieser Grundlage ist der Modernisierungsgrad anschließend sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungselemente	maximale Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>20</b>	<b>4</b>

Auf Grundlage der oben aufgeführten Maßnahmen und des beschriebenen Modells konnten 4 Punkte vergeben werden.

Daraus resultiert eine Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit einem fiktiven Baujahr von 1967.