GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24005-AGR

Grundbuch	Rheine Stadt Blatt 17785 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 127, Flurstück 4, Gebäude- und Freifläche, Schultenstr. 67, Größe: 501 m²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren **Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 006/23**
Objekt-beschreibung	Grundstück (501 m²), bebaut mit: Einfamilienhaus (Baujahr 1972, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, massive Bauweise, Wohnfläche ca. 134 m²) und Nebengebäuden (Garage und Carport, Baujahr 1978).
Verkehrswert	**EURO 245.000,00**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das vollständige Original-gutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung vefahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-/Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr.	24005-AGR
Objekt	**Einfamilienhaus mit Nebengebäuden** **Schultenstraße 67, 48431 Rheine** Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 17785 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 127, Flurstück 4, Gebäude- und Freifläche, Schultenstr. 67, Größe: 501 m²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 006/23
Ortsbesichtigung und Stichtag	06.03.2024 (Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 19 Seiten Anlagen. Es wurde in 8-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

Münster
Merschkamp 49
48155 Münster
Fon 0251-48 29 500
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup
Hinterstraße 8
48607 Ochtrup
Fon 02553-4397
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

Seite

1. Inhaltsverzeichnis **2**

2. Vorbemerkungen **3**

2.1 Wertermittlungsgrundlagen 3

2.2 Ortstermin 4

3. Grundstücksbeschreibung **5**

3.1 Grundbuch 5

3.2 Lage 5

3.3 Erschließung, Baugrund, etc. 6

3.4 Rechte und Belastungen 6

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen **8**

4.1 Einfamilienhaus 8

4.2 Nebengebäude 10

4.3 Außenanlagen 10

4.4 Bauzustand 10

4.5 Restnutzungsdauer 11

5. Wertermittlungsverfahren **12**

6. Bodenwert **13**

7. Sachwert **15**

8. Marktanalyse **17**

9. Verkehrswert **18**

Anlage 1: Lageplan 19

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss 20

Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss 21

Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss 22

Anlage 5: Schnitt 23

Anlage 6: Brutto-Grundfläche 24

Anlage 7: Wohnfläche 25

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 27

Anlage 9: Auskunft Erschließungsbeiträge 28

Anlage 10: Fotos 29

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs-grundlagen

Objektunterlagen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Dieterich · Kleiber:
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 06.03.2024 in der Zeit von 13.00 - 14.15 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen eine Miteigentümerin und deren Rechtsanwalt anwesend.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 17785

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 127, Flurstück 4, Gebäude- und Freifläche, Schultenstr. 67, Größe: 501 m²
Abteilung I Eigentümer	*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 6/23). Eingetragen am 26.05.2023.
Abteilung III Hypotheken etc.	*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Rheine, ca. 80.000 Einwohner
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Bentlage, ca. 2 km Luftlinie nordwestlich vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch freistehende eingeschossige Einfamillienhäuser und landwirtschaftlich genutzte Flächen; Naherholungsflächen rund um den Rheiner Zoo, Saline und Kloster Bentlage schließen sich in geringer Entfernung an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind noch gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,3 km bis Bushaltestelle ca. 5 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 13 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 30 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Weitgehend ebenes Gelände

Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Südwest-ausrichtung mit annähernd rechteckigem Zuschnitt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird erschlossen über die noch nicht fertig ausgebaute Schultenstraße (Tempo-30-Straße, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Angaben der Stadt Rheine (siehe Anlage 9): Das Bewertungsgrundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die noch nicht erstmalig endgültig hergestellt wurde. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau werden erhoben, sofern die Straße erstmalig hergestellt wird. Eine Ausbauplanung liegt zur Zeit nicht vor. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz wurde bereits erhoben.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Rheine sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 276 "Schultenstraße Nord": Allgemeines Wohngebiet; eingeschossig; Grundflächenzahl 0.3; Geschossflächenzahl 0.5; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Dachneigung 40°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen

Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.
Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.
Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

4.1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Derzeitige Nutzung	Das Objekt ist seit 10/2022 unbewohnt.
Baujahr	1972
Umbauten/Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	Angaben der Ortsterminteilnehmerin: ca. 2015: Nebeneingangstür, weitgehend Fenster, teilweise Bodenbeläge, Innentüren im Erdgeschoss etc. 2020: Heizungsanlage 2021: Umbau Nähzimmer zu Schlafzimmer, Austausch Fenster im vorgenannten Raum, Umbau WC-Raum im Erdgeschoss zu Bad mit Weiterführung der Abwasserleitung für möglichen späteren Anschluss an das Obergeschossbad
Konstruktionsart	Massive Bauweise

Fassade des Gebäudes	Verblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG/EG: Betondecke; DG: Holzbalkendecke
Geschosshöhen	KG: ca. 2,25 m; EG: ca. 2,75 m; DG: ca. 2,75 m
Treppen	KG - EG: Betontreppe mit Natursteinplatten; EG - DG: Stahlkonstruktion mit Holzstufen; zum Spitzboden Holzeinschubleiter
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betonpfannen
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; Holzfenster mit Isolierverglasung; Glasbausteine; Rollläden (teils elektrisch)
Haupteingang	Hoztürelement
Nebeneingang	Kunststofftürelement mit Dreifachverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holz-/ Stahlzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Natursteinplatten, Laminat, Vinyl
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Kunststoffplatten
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	EG-Bad: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche; DG-Bad: 2 Waschbecken, WC, Bidet, Badewanne, Dusche
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß
Heizung/ Warmwasserbereitung	Gasheizungsanlage mit Warmwasserbereitung; Radiatoren; Fußbodenheizung im EG-Bad
Besondere Bauteile	Kaminzimmeranbau mit offenem Kamin; Loggia;

	Hauseingangstreppen; Kelleraußentreppe
Sonstiges	Der Spitzboden wurde in einem Teilbereich zu Wohnzwecken ausgebaut.
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Nebengebäude

Einzelgarage; Baujahr 1978; massive Bauweise; Betondecke; Verblendmauerwerksfassade; Flachdach mit Abklebung; Blechsektionaltor mit Motorantrieb; Pumpe mit Grundwasserbohrloch; gartenseitig sich anschließende Überdachung
Umbauten/Modernisierungen:
2022: Garagentor

Carport; Baujahr 1978; massive Bauweise; Holzbalkendecke; Flachdach mit Faserzementschindeln (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen) und Abklebung; Holztrennwand mit Holztür; Kelleraußentreppe

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Terrassenpodest mit Natursteinplatten; verschiedene Zaunanlagen/Gartenmauer; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Umbauten/Modernisierungen:
2021: Sanierung Grundleitungen, Bodenbefestigungen/Außenanlagen im vorderen Grundstücksbereich

4.4 Bauzustand
(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau;
ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt ein teilmodernisierter Bauzustand mit Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in verschiedenen Bereichen vor: z.B. Beton-Ortgang am Dach teils mit Abplatzungen und Rissen; Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss (Putzablösungen etc.); Haupteingangstür und zwei Holzfenster erneuerungsbedürftig; Modernisierung des Dachgeschossbads anstehend; Feuchtigkeitsschäden an der Garage (Ausblühungen sichtbar etc.); Faserzementschindeln am Carport teils mit Fehlstellen etc.

Hinweis:
Für den teilweisen Spitzbodenausbau sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden. Er entspricht nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 48 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (z.B. Raumhöhen, zweiter Rettungsweg).

4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit 34 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 46 Jahre).

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungsstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **230,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Zu-/ Ab-schlag
Bodenrichtwert			**230,00 €/m²**
Stichtag	01.01.2024	06.03.2024	
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	
Vollgeschosse	I	I	
Bauweise		offen	
Fläche (m²)	500	501	
Tiefe (m)	25	ca. 31	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			**230,00 €/m²**

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

501	m²	x	230,00 €/m²	=	115.230 €
Bodenwert rd.					**115.000 €**

Anmerkung:
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein erschließungsbeitragsfreies, sondern um ein teilweise erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück. Die Erschließungskosten setzen sich zusammen aus dem Kanalanschlussbeitrag und den Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch. Für das Bewertungsgrundstück fällt der Kanalanschlussbeitrag nicht mehr an, aber die Erschließungskosten für den Straßenausbau wurden noch nicht erhoben (siehe Punkt 3.3).
Ein Abschlag hierfür entfällt bei der Bodenbewertung, da bei der Wertermittlung gemäß ImmoWertV zunächst von einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ausgegangen wird. Nach ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst nach Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (siehe Punkt 7) anzusetzen, um die Modellkonformität der Wertermittlungsparameter (Sachwertfaktor etc.) zu wahren.

7. Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

Gebäude		**Wohnhaus**
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		273,18 m²
Baupreisindex		
am Stichtag		179,10
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		770,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.379,07 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		376.730 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		20.000 €
Gebäudeherstellungskosten		396.730 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		46 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		34 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,5750
· Betrag		-228.120 €
Zeitwert		
· Gebäude		168.610 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		**168.610 €**

Zeitwert Garage	**5.000 €**
Zeitwert Carport	**3.000 €**
Gebäudewerte insgesamt	**176.610 €**

Gebäudewerte insgesamt			**176.610 €**
Zeitwert Außenanlagen			
Anteilig in % des Gebäudewertes			
176.610 € x 10%	=		**17.661 €**
Wert der Gebäude und Außenanlagen			**194.271 €**
Bodenwert			**115.000 €**
Vorläufiger Sachwert			**309.271 €**
Objektspezifischer Sachwertfaktor			
Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben: Der Sachwertfaktor hängt von der Höhe des Sachwerts und vom Bodenwertanteil ab. In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:	x	**0,88**	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			**272.159 €**
Abschlag Erschließungsbeitrag			
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nichtum ein erschließungsbeitragsfreies, sondern um ein teilweise erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück (s. Pkte. 3.3 und 6). Über die Höhe des Beitrags kann von der Stadtverwaltung derzeit keine genaue Auskunft erteilt werden. Es wird ein Abschlag für die Straßenbaubeiträge angesetzt. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Straßenbaubeiträgen.			
501 m² x -25 €/m²	=		**-12.525 €**
Abschlag für Bauzustand			
Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!			**-15.000 €**
			244.634 €
Sachwert rd.			**245.000 €**

8. Marktanalyse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine hat auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen Regressionsfunktionen für Immobilienrichtwerte von Gebrauchtimmobilien berechnet, um eine Bestimmung von Vergleichswerten zu ermöglichen:

Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Datengrundlage

Baujahr	1960 - 2018, normale Unterhaltung	
Grundstücksgröße		350 - 950 m²
Wohnfläche		90 - 250 m²
Bodenrichtwert aus 2023, erschließungsbeitragsfrei		80 - 500 €/m²
Dachgeschoss	Flachdach = 1 / nicht ausgebaut = 2 / teilweise ausgebaut = 3 / voll ausgebaut = 4	

Regressionsfunktion

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
y [€/m²] =	- 44446,436779		
Kaufpreis/	+ 23,790489	x Baujahr	Jahr
Wohnfläche	- 7,816921	x Wohnfläche	m²
	+ 2,267695	x Bodenrichtwert 2023	€/m²
	+ 0,618203	x Grundstücksgröße	m²
	- 68,617031	x Dachgeschoss	

Regressionsfunktion mit Kennwerten des Bewertungsobjekts

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
	- 44.446,436779		
	+ 23,790489	x 1972	Jahr
	- 7,816921	x 134	m²
	+ 2,267695	x 230	€/m²
	+ 0,618203	x 501	m²
	- 68,617031	x 4	
Vergleichswert		**= 1.977**	**€/m²**

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. (siehe 7.) 245.000,00 €
Sachwert je m² Wohnfläche = 1.827 €/m²

Fazit:
Der ermittelte Sachwert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt beim Bewertungsobjekt 1.827 €/m². Er liegt aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Abschlag Erschließungsbeitrag, Abschlag für Bauzustand; s. Punkt 7) ca. 8 % unter dem Vergleichswert von 1.977 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 245.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Schultenstraße 67, 48431 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 ermittelt mit rd.

245.000,00 EURO

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Ochtrup, 23.03.2024 **Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 10: Fotos

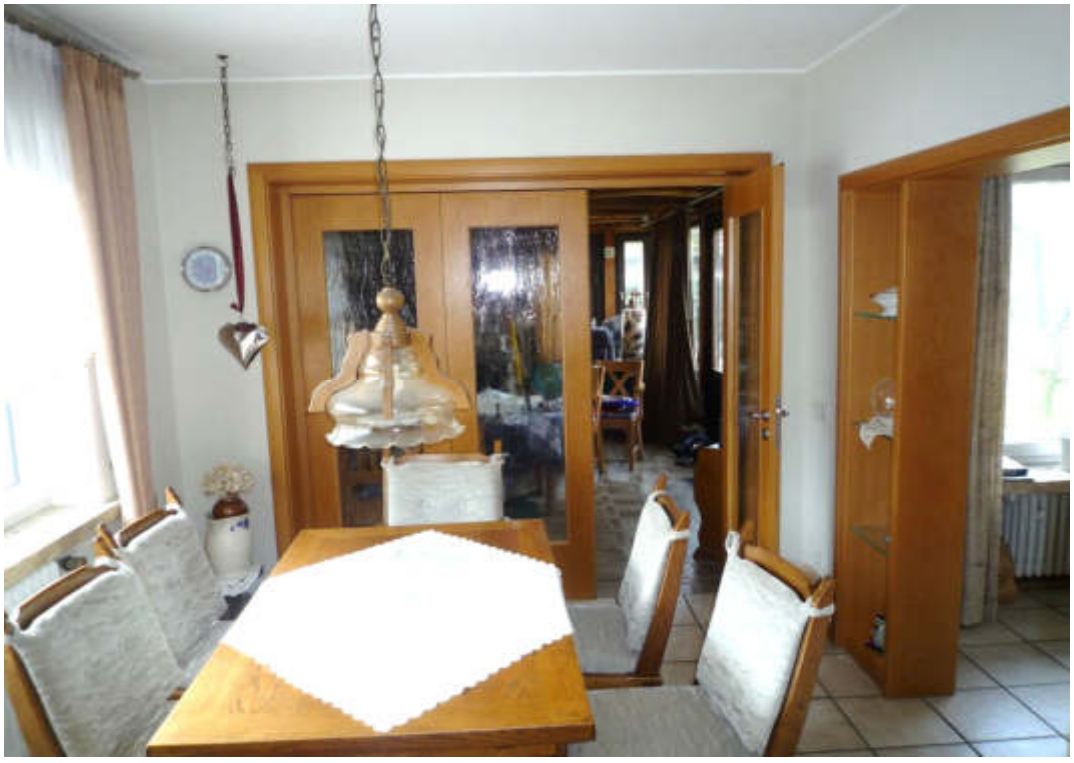
Ansicht von Südosten

Ansicht von Nordwesten

Anlage 10: Fotos

Erdgeschoss: Wohnraum

Erdgeschoss: Essraum



Anlage 10: Fotos

Erdgeschoss: Kaminzimmer

Erdgeschoss: Nähzimmer

Anlage 10: Fotos

Erdgeschoss: Diele

Erdgeschoss: Bad

Anlage 10: Fotos

Dachgeschoss: Schlafraum

Dachgeschoss: Schlafraum

Anlage 10: Fotos

Dachgeschoss: Bad

Dachgeschoss: Loggia

Anlage 10: Fotos

Kellergeschoss: Abstellraum

Kellergeschoss: Heizungsraum

Anlage 10: Fotos

Garage von Osten

Garageninnenraum

Anlage 10: Fotos

Carport von Südosten

Carport von Westen