

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25043-AGR

Grundbuch	<u>Rheine Stadt Blatt 4997</u> Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 167, Flurstück 18, Gebäude- und Freifläche, Osnabrücker Straße 259, Größe: 939 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 10/25
Objekt- beschreibung	Grundstück (939 m ²), bebaut mit: Zweifamilienhaus (Ursprungsbaujahr 1903, Umbau/Erweite- rung im Jahr 1965, Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1973, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teil- unterkellert, massive Bauweise, Wohnfläche ca. 244 m ²).
Verkehrswert	EURO 230.000,00

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 verfahrensbedingte 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. 25043-AGR

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden
Osnabrücker Straße 259, 48429 Rheine**

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

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 4997
Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 167, Flurstück 18, Gebäude-
und Freifläche, Osnabrücker Straße 259, Größe: 939 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 10/25

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 18.09.2025
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag)

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

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 28 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

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

	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 Zweifamilienhaus	8
4.2 Nebengebäude	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
4.5 Restnutzungsdauer	12
5. Wertermittlungsverfahren	13
6. Bodenwert	14
7. Sachwert	16
8. Verkehrswert	18
 Anlage 1: Lageplan	 19
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	20
Anlage 3: Grundriss Obergeschoss	21
Anlage 4: Grundriss Dachgeschoss	22
Anlage 5: Grundriss Teilkellergeschoss	23
Anlage 6: Schnitt	24
Anlage 7: Brutto-Grundfläche	25
Anlage 8: Berechnung des mittleren Baujahrs des Wohnhauses	26
Anlage 9: Wohnfläche	27
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	30
Anlage 11: Fotos	31

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 - WoFIV -

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 18.09.2025 in der Zeit von 13.30 - 15.15 Uhr statt. Beim Ortstermin waren die Mieterin und deren Partner anwesend.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 4997

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 7: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 167, Flurstück 18, Gebäude- und Freifläche, Osna-brücker Straße 259, Größe: 939 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 7 (zu lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnis): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 10/25). Eingetragen am 02.06.2025. Lfd. Nr. 8 (zu lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnis): Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 L 1/25). Eingetragen am 02.06.2025.
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Rheine, ca. 80.000 Einwohner
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 2 km Luftlinie östlich vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein-/zweigeschossige Einfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	Bushaltestelle unmittelbar vor dem Grundstück ca. 4 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 9 km bis Autobahnkreuz A30/A31 ca. 29 km bis Autobahnauffahrt A1

Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Deutliche Schallbelastungen durch Straßenverkehr
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Nordausrichtung mit schmalem, langgestrecktem Zuschnitt.
Sonstiges	Das Bewertungsgrundstück liegt mit der Nordgrenze an der nicht mehr aktiven Bahnlinie der Tecklenburger Nordbahn.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird erschlossen über die fertig ausgebaute Osnabrücker Straße (Hauptverkehrsstraße, hohes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Rheine fallen die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr an.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	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	Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)



Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt
Sonstiges	Das Grundstück ist an drei Seiten grenzständig bebaut.

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 Zweifamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert
Derzeitige Nutzung	Die Erdgeschosswohnung ist seit 01.01.2022 vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete von 681,00 €. Die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss ist seit ca. 2022 unbewohnt.
Baujahr	1903: Errichtung eines Einfamilienhauses
Modernisierungen/Umbauten (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	1965: Umbau, Erweiterungsbau und Aufstockung um ein Wohngeschoss sowie Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu einem Metzgerladen 1973: Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

	Angaben der Mieter: 2021: In der Erdgeschosswohnung Erneuerung von z.B. Fußboden-/Wand-/Deckenoberflächen, 2 Fenstern, 1 Fenstertür, Innentüren, Bad
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Putz, teils auch Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG: Betondecke; EG/OG: Weitgehend Holzbalkendecken, teils Betondecke
Geschosshöhen	KG: ca. 2,25 m; EG: ca. 3,50 m; OG: ca. 2,75 m
Treppen	KG - EG: Betontreppe ohne Belag; EG - OG: Betontreppe mit Natursteinplatten; OG - DG: Offene Holzkonstruktion; DG - Spitzboden: Holzeinschubleiter
Dach	
Dachform	Satteldach, teils Flachdach
Dacheindeckung	Tondachziegel, teils Abklebung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (verschiedene Baujahre z.B. 1989, 1992, 2021); Rollläden
Hauseingangstüren	Kunststofftürelemente mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen; jeweils teils mit Folie in Holzoptik überklebt
Bodenbeläge	Natursteinplatten, Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzverkleidung
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	Bad EG: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche, Badewanne; Bad OG: Waschbecken, WC, Badewanne; WC-Raum OG: Waschbecken, WC

Elektroinstallation	Teils nachgerüstet; teils Deckeneinbauleuchten; Gegensprechanlage im Obergeschoss; Installationen teils über Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung/etc.	Ölzentralheizung (Baujahr 1992) mit Warmwasserbereitung; Sonnenkollektoren auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasserbereitung; Flachheizkörper; Radiatoren; Installationen teils über Putz
Besondere Bauteile	Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe,
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Nebengebäude

Garagengebäude an Ostgrenze

Blech-Doppelgarage, Partyraum und WC-Raum; Ursprungsbaujahr: 1966; Erweiterung um eine Garage: ca. 1973; hinterer Gebäudeteil in massiver Bauweise; Blech- und Putzfassaden sowie Mauerwerksaußenwand ohne Belag; Pultdach mit Trapezblechplatten; offener Kamin im Partyraum; Blechschwingtore; Kunststofffenster/-tür mit Isolierverglasung

Garagengebäude an Westgrenze

Abstellräume und Garage; Ursprungsbaujahr: 1965; verschiedene Erweiterungen z.B. 1973; massive Bauweise; Putzfassaden sowie Mauerwerksaußenwand ohne Belag; Pultdach mit Faserzement-Wellplatten (altersbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen); Blechschwingtor; Holztüren

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Betonplatten; gärtnerische Anlagen; Grundwasserbrunnen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand

(Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt ein erheblicher Instandhaltungs-/ Modernisierungsbedarf vor:

Wohnhaus

Z.B. jeweils teilweise Dach, Fassaden, Geschossdecken, Fenster, Türen, Bodenbeläge, Heizungsanlage und Elektro-/ Heizungs-/ Wasserinstallationen überarbeitungsbedürftig (zwei seit ca. 2023 fehlende Dachflächenfenster, die seit damals nur unzureichend mit Holzplatten abgedeckt sind; Feuchtigkeitsschäden an verschiedenen Stellen mit z.B. Schimmel an Wänden und Holzbalkendecken; die 33 Jahre alte Heizungsanlage ist seit längerer Zeit nicht mehr funktionstüchtig; Rollläden teils nicht mehr beweglich; Modernisierungsarbeiten im Erdgeschoss wurden teils unfachmännisch durchgeführt und stellenweise nicht fertig gestellt; keine wesentlichen Wärmedämmungen vorhanden; Malerarbeiten erforderlich; etc.).

Garagengebäude an Ostgrenze

Z.B. Dächer, Wände, Decken überarbeitungsbedürftig (Dach undicht, Putzablösungen, Feuchtigkeitsschäden, Malerarbeiten erforderlich, etc.)

Garagengebäude an Westgrenze

Z.B. Dächer, Wände, Decken überarbeitungsbedürftig (Dach undicht, Dachkonstruktion und Türen morsch, Feuchtigkeitsschäden, Malerarbeiten erforderlich, etc.)

Außenanlagen

Z.B. Bodenbefestigungen mit Unebenheiten; etc.

Sonstiges

Für den Umbau des Erdgeschosses von einem Metzgerladen in Wohnraum sowie für den Teilumbau des Garagengebäudes an der Ostgrenze zu einem Partyraum mit WC sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Im Wohngebäude sind unvorteilhafte Grundrissaufteilungen mit z.B. gefangenen sowie ungünstig zugeschnittenen Räumen und Stufen/Treppen innerhalb der Geschosse vorhanden.

Die Kellertreppe weist stellenweise keine ausreichende Kopfhöhe auf ($< 2,0$ m).

In dem Garagengebäude an der Westgrenze befinden sich stellenweise Gegenstände / Materialien eines früheren Mieters (z.B. Altreifen, alte Baumaterialien). Möglicherweise damit verbundene Entsorgungskosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter. Bei dem hier zu bewertenden Gebäude kann jedoch aufgrund der vorhandenen Bauabschnitte aus unterschiedlichen Baujahren die Restnutzungsdauer nicht unmittelbar aus dem Ursprungsbaujahr abgeleitet werden.

Zunächst wird daher das mittlere Baujahr entsprechend der Gebäudeanteile aus den verschiedenen Errichtungsjahren ermittelt. Durch Verhältnisrechnung ergibt sich ein mittleres Baujahr von 1950 (siehe Anlage 8).

Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern und dass unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit rd. 15 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 65 Jahre, fiktives Baujahr 1960).

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 Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag 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 01.01.2025 (siehe Anlage 10):

Bodenrichtwert beitragsfrei **260,00 €/m²**

Größe und Tiefe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei den Zustandsmerkmalen "Größe" und "Tiefe" des Grundstücks ab. In der näheren Nachbarschaft sind bereits die hinteren Bereiche solcher tiefen Grundstücke bebaut worden, so dass kein Abschlag für unbebaubares Hinterland angesetzt wird (siehe auch Punkt 3.4 "Planungsrechtliche Ausweisung"). Lediglich für die geringe Breite im Verhältnis zur Größe wird ein Abschlag berücksichtigt.

$$260 \quad \times \quad -7,5\% \quad = \quad -20 \text{ €/m}^2$$

Abschlag **rd. -20 €/m²**

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es in einem Bereich mit deutlichen Straßenverkehrsgläuschen liegt. Weiterhin handelt es sich um ein Grundstück in unvorteilhafter Nordausrichtung. Es wird daher der folgende Abschlag berücksichtigt:

$$260 \quad \times \quad -7,5\% \quad = \quad -20 \text{ €/m}^2$$

Abschlag **rd. -20 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			260,00 €/m²
Stichtag	01.01.2025	18.09.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	
Vollgeschoss	I	II	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m ²)	500	939	
Tiefe (m)	25	72	s.o. -19,50 €/m²
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	s.o.	-19,50 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			221,00 €/m²

Weitere Zu-/ Abschlüsse entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$939 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 221,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 207.519 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 207.000 €

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		449,38 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		133,60
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		780,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.469,79 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		660.499 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		7.000 €
Gebäudeherstellungskosten		667.499 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		65 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		15 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,8125
· Betrag		-542.343 €
Zeitwert		
· Gebäude		125.156 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		125.156 €

Zeitwert Garagengebäude an Ostgrenze
Zeitwert Garagengebäude an Westgrenze

3.000 €
1.000 €

Gebäudewerte insgesamt

129.156 €

Gebäudewerte insgesamt **129.156 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

129.156 € x 7% = **9.041 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **138.197 €**

Bodenwert **207.000 €**

Vorläufiger Sachwert **345.197 €**

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 **0,75**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **258.898 €**

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Punkt 4.4)

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!

-30.000 €

228.898 €

Sachwert rd. **229.000 €**

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus 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. 229.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Osnabrücker Straße 259, 48429 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 18.09.2025 ermittelt mit rd.

230.000,00 EURO

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



Münster, 02.10.2025

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.