298

GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr.	24043-AGR
Objekt	**Einfamilienhaus und Nebengebäude Stolbergstraße 18, 48429 Rheine** Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 7101 Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 182, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche, Stolbergstraße 18, Größe: 520 m²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 18/23
Ortsbesichtigung und Stichtag	04.09.2024 (Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten zzgl. 10 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

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

	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	**7**
4.1 Einfamilienhaus	7
4.2 Nebengebäude	8
4.3 Außenanlagen	8
4.4 Bauzustand	8
4.5 Restnutzungsdauer	8
5. Wertermittlungsverfahren	**10**
6. Bodenwert	**11**
7. Sachwert	**13**
8. Marktanalyse	**15**
9. Verkehrswert	**16**
Anlage 1: Lageplan	17
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	18
Anlage 3: Grundriss Obergeschoss	19
Anlage 4: Grundriss Teilkellergeschoss	20
Anlage 5: Schnitt	21
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	22
Anlage 7: Wohnfläche	23
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	25
Anlage 9: Fotos	26

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 04.09.2024 in der Zeit von 10.00 - 10.15 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen war keine weitere Person erschienen. Die Besichtigung konnte daher nur von der Straße aus durchgeführt werden.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

Im Einladungsschreiben zum Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern dem Eigentümer zum Nachteil gereichen könnte, da die nicht besichtigten Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Falle als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 7101

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 6: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 182, Flurstück 40, Gebäude- und Freifläche, Stolbergstraße 18, Größe: 520 m²
Abteilung I Eigentümer	*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 18/23). Eingetragen am 20.11.2023.
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 Stadtberg, ca. 1 km Luftlinie nordöstlich vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein-/zweigeschossige Wohnhäuser und einer Kirche sowie kirchennahen Einrichtungen; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,1 km bis Bushaltestelle ca. 4 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 4 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 28 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Gelände geringfügig abfallend von Nord nach Süd
Immissionen	Keine wesentlichen

Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Nordostausrichtung mit rechteckigem Zuschnitt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird erschlossen über die fertig ausgebaute Stolbergstraße (Tempo-30-Straße, geringes 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

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, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert
Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird anscheinend von den Eigentümern selbst bewohnt.
Baujahr	1911 Errichtung 1960 Umbau Dachgeschoss zu Obergeschoss
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelmauerwerk, Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Betondecke, Holzbalkendecken

Geschosshöhen	KG: ca. 2,15 m; EG: ca. 3,50 m; OG: ca. 2,75 m
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Haupteingang	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung
Besondere Bauteile	Klimageräte an den Außenwänden
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Nebengebäude

Einzelgarage: Baujahr 1965; massive Bauweise; Pultdach

Carport: Baujahr unbekannt; unfachmännische Holzkonstruktion; Flachdach

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonplatten; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand

Es liegt nach äußerem Eindruck ein teilmodernisierter Bauzustand mit Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in verschiedenen Bereichen vor.

Für den Carport sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

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 nach äußerem Eindruck ermittelt mit 20 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 60 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 **370,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Zu-/ Ab-schlag
Bodenrichtwert			**370,00 €/m²**
Stichtag	01.01.2024	04.09.2024	
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	
Vollgeschosse	II	II	
Bauweise		offen	
Fläche (m²)	500	520	
Tiefe (m)	25	ca. 38	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			**370,00 €/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:

520	m²	x	370,00 €/m²	=	192.400 €
Bodenwert rd.					**192.000 €**

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		270,24 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		129,40
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		790,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.441,83 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		389.641 €
· Sonderbauteile		0 €
Gebäudeherstellungskosten		389.641 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		60 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		20 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,7500
· Betrag		-292.231 €
Zeitwert		
· Gebäude		97.410 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		**97.410 €**

Zeitwert Garage	**1.000 €**
Zeitwert Carport	**0 €**
Gebäudewerte insgesamt	**98.410 €**

Gebäudewerte insgesamt		**98.410 €**
Zeitwert Außenanlagen		
Anteilig in % des Gebäudewertes		
98.410 € x 7%	=	**6.889 €**
Wert der Gebäude und Außenanlagen		**105.299 €**
Bodenwert		**192.000 €**
Vorläufiger Sachwert		**297.299 €**
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 Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser ist abhängig vom vorläufigen Sachwert und vom Bodenwertanteil In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:	x	**0,80**
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**237.839 €**
Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten		
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!		**-25.000 €**
		212.839 €
Sachwert rd.		**213.000 €**

8. Marktanalyse

Durchschnittspreise

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine lagen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser 2023 bei:

Baujahr bis 1919	**1.601 €/m²**
Baujahr: 1920-1949	1.686 €/m²
Baujahr: 1950-1974	2.164 €/m²
Baujahr: 1975-1994	2.234 €/m²
Baujahr: 1995-2019	3.179 €/m²
Baujahr: ab 2020	3.203 €/m²

Kennwerte Bewertungsobjekt

Das zu bewertende Objekt hat im Vergleich hierzu die folgenden Kennwerte:

(Fiktives) Baujahr	**1911**
Wohnfläche	**146,48 m²**
Ermittelter Sachwert	**213.000 €**
Sachwert/m² Wohnfläche	**1.454 €/m²**

Fazit

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjekts je m² Wohnfläche von 1.454 € liegt u.a. aufgrund des Sicherheitsabschlags unterhalb (ca. 9 %) des o.g. Durchschnittspreises von 1.601 €/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.

Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkt 7).

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. 213.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Stolbergstraße 18, 48429 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 ermittelt mit rd.

215.000,00 EURO

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



Ochtrup, 11.09.2024 **Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

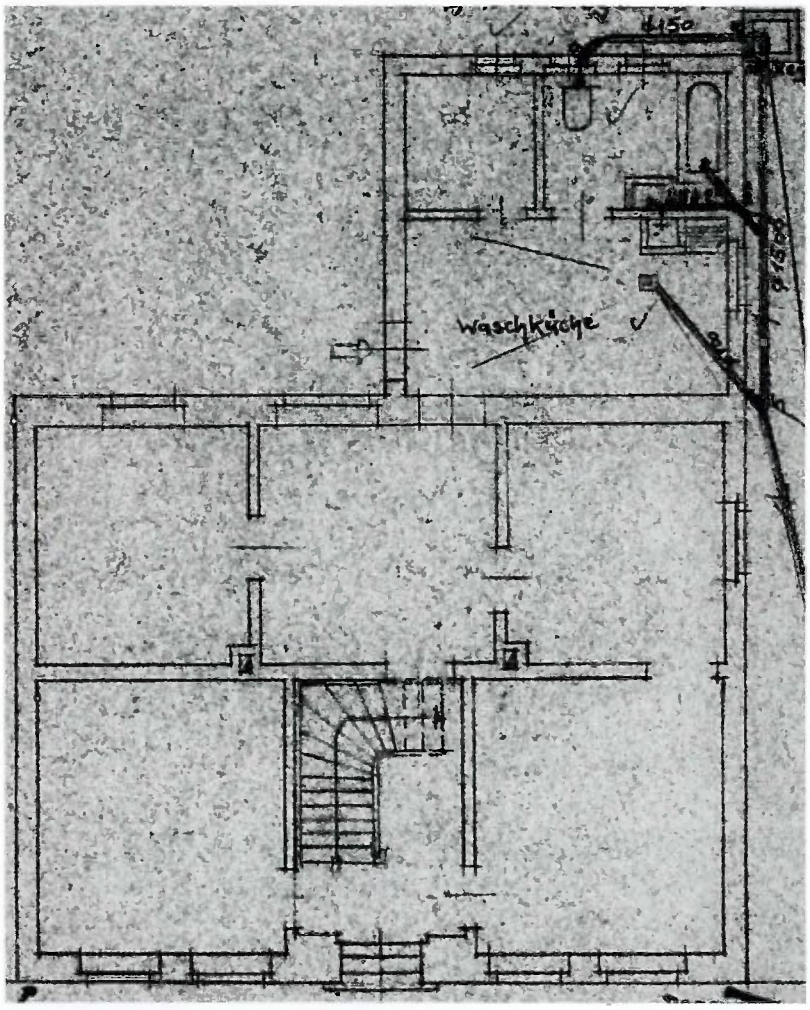
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Lageplan
Ohne Maßstab

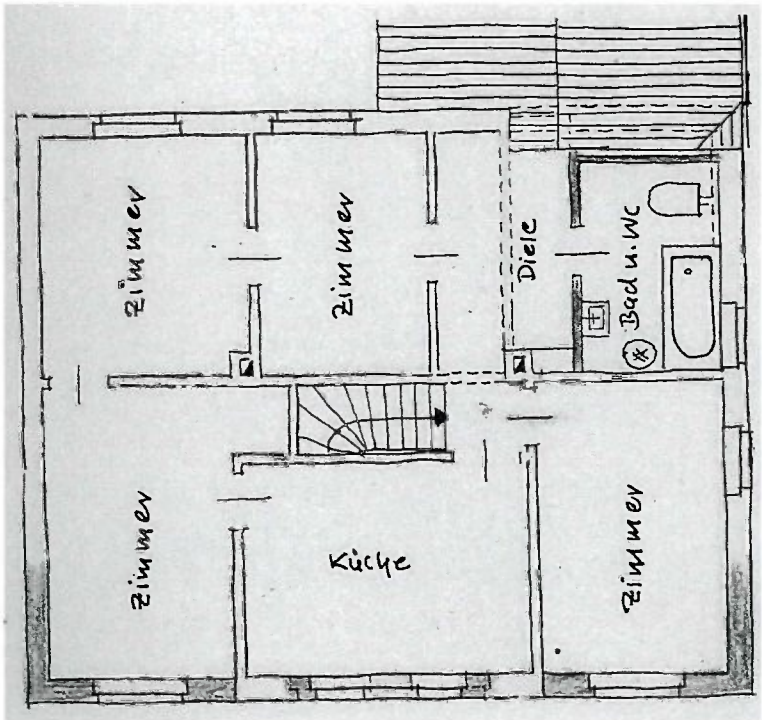


Bewertungsobjekt
Stolbergstraße 18
48429 Rheine

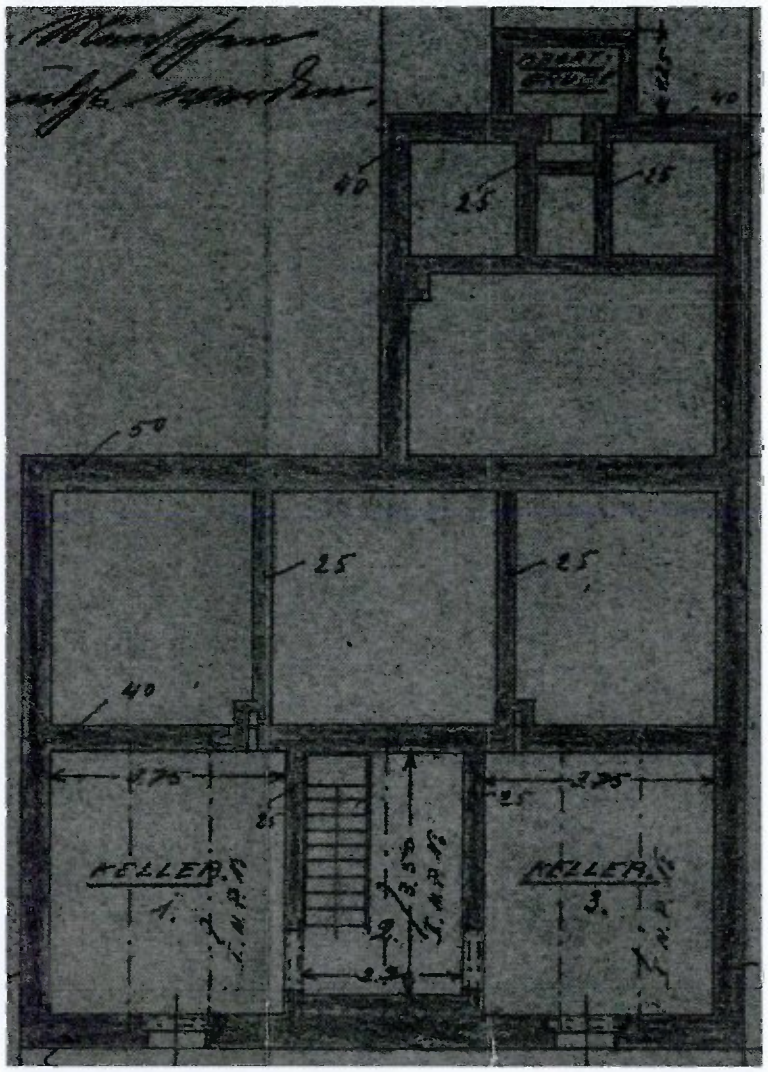
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss
Ohne Maßstab



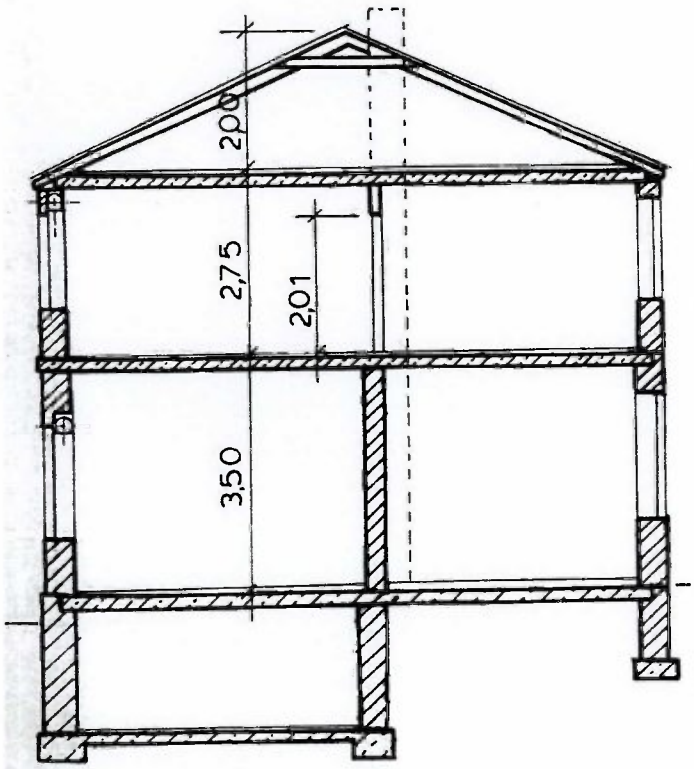
Anlage 3: Grundriss Obergeschoss
Ohne Maßstab



Anlage 4: Grundriss Teilkellergeschoss
Ohne Maßstab



Anlage 5: Schnitt
Ohne Maßstab



Anlage 6: Brutto-Grundfläche
Gemäß DIN 277

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche			**Bereich a/ *b*** **(m²)**
Wohnhaus			
KG	10,050 x	4,800 =	48,24
EG	10,000 x	8,600	
	5,000 x	5,000 =	111,00
OG	10,000 x	8,600	
	5,000 x	5,000 =	111,00
Brutto-Grundfläche (m²) ca.			**270,24**

Anlage 7: Wohnfläche
In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnhaus					**m²**
Erdgeschoss					
Diele	(2,200 x 3,700 -1,000 x 2,500)	x 0,97	=		5,47
Zimmer	3,400 x 3,900	x 0,97	=		12,86
Zimmer	3,000 x 3,500	x 0,97	=		10,19
Küche	3,250 x 3,500	x 0,97	=		11,03
Zimmer	3,000 x 3,500	x 0,97	=		10,19
Zimmer	3,400 x 3,900	x 0,97	=		12,86
Waschküche	4,500 x 2,750	x 0,97	=		12,00
Bad	2,750 x 1,850	x 0,97	=		4,93
Abstellraum	1,650 x 1,850	x 0,97	=		2,96
	Erdgeschoss m² ca.				82,50

Obergeschoss

Diele	(1,000 x 1,000 1,850 x 3,500 -0,400 x 0,400 -1,000 x 0,300)		x 0,970	=	6,80
Zimmer	2,380 x 3,500		x 0,97	=	8,08
Zimmer	2,880 x 3,500		x 0,97	=	9,78
Zimmer	(2,720 x 4,280 0,800 x 1,000)		x 0,97	=	12,07
Raum	3,720 x 3,160		x 0,97	=	11,40
Zimmer	2,720 x 4,280		x 0,97	=	11,29
Bad	(1,880 x 3,000 -1,880 x 1,000	x 0,500)	0,97	=	4,56
	Obergeschoss (m²) ca.				63,98

Wohnfläche gesamt m² ca. **146,48**

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine

Klosterstraße 14, 48431 Rheine
Tel.: 05971/939-410

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rheine.

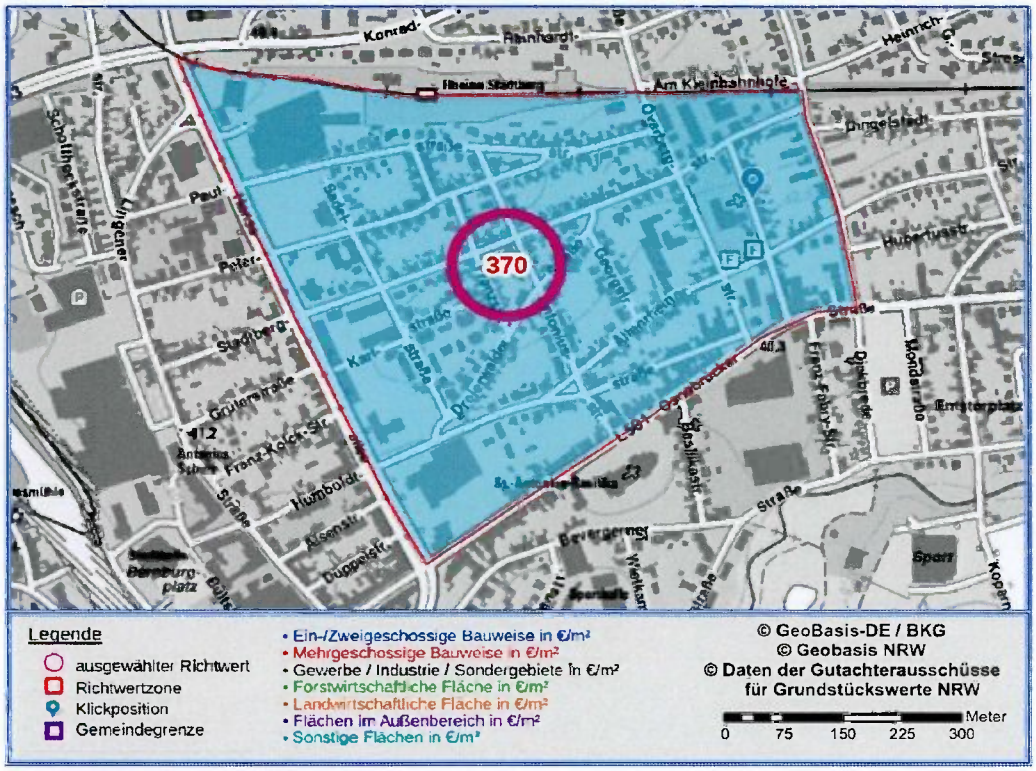


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rheine
Postleitzahl	48429
Gemarkungsnummer	0
Bodenrichtwertnummer	310000
Bodenrichtwert	**370 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II
Tiefe	25 m
Fläche	500 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	350 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Stadtberg-West (Stadtbergstraße)

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten

