VANDENBERG
DIPLOM SACHVERSTÄNDIGER (DIA)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)
für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
DIN EN ISO/IEC 17024
ImmoSchaden-Bewerter®

van den Berg, Heüveldopsbusch 19 48282 Emsdetten

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Tel: 02572 953330
Mobil: 0171 322 95 95
Email: thomasvdbsvb@gmail.com
Homepage: www.immowerte-bewerten.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das folgende Wertermittlungsobjekt *(Eigentumswohnung mit separater Garage):*

Kommune:	Stadt Rheine
Gemarkung:	Rheine Stadt
Lagebezeichnung:	Sandkötters Hof 5
Flur:	167
Flurstück(e):	281
Größe:	1.504 m², davon 89,21/1.000 Miteigentumsanteil
Grundbuch:	Rheine Stadt, 12587
Eigentümer/in:	anonymisiert

Der Sachverständige hat in seinen Berechnungen für den Wertermittlungsstichtag 14.09.2026 und den Qualitätsstichtag 14.09.2026 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

86.000€

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN 4
1.1 Auftragsdaten 4
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt 4
1.3 Wertermittlungsstichtag 4
1.4 Qualitätsstichtag 5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.6 Unterlagen 5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 6
2.1 Lagemerkmale 6
2.1.1 Nachbarschaft 6
2.1.2 Verkehrsanbindung 7
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen 7
2.1.4 Umwelteinflüsse 7
2.1.5 Wohn- und Geschäftslage 7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 7
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung 7
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand 8
2.2.3 Rechte und Belastungen 8
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 10
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 10
2.3.2 Nutzung 10
2.3.3 Erschließungszustand 10
2.3.4 Bodenbeschaffenheit 10
2.3.5 Hauptgebäude 10
2.3.6 Nebengebäude 13
2.3.7 Außenanlagen 14
2.3.8 Ertragsverhältnisse 14
2.4 Künftige Entwicklungen 14
2.4.1 Demographische Entwicklung 14
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 14
2.5 Entwicklungszustand 15
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 15
3.1 Grundlagen 15
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 15
3.1.2 Kaufpreissammlung 15
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 15
3.1.4 Literatur 16
3.2 Wertermittlungsverfahren 16
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 16
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 16
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 17
3.3 Bodenwert 18
3.3.1 Vergleichswerte 18
3.3.2 Bodenrichtwerte 18
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 19
3.3.4 Gesamtbodenwert 20
3.4 Vergleichswertverfahren 20

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes 21
3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 22
3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 23
3.4.4 Vergleichswert 23
3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren 24
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 25
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert 27
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 27
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 27
3.5.5 Ertragswert 28
3.6 Verkehrswert 29

Anlagen:
- Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus Abteilung II des Grundbuchs
- Fotografien
- Grundrisszeichnungen

Anhang: Merkblatt

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Rheine
Datum des Auftrages:	20.07.2026
Aktenzeichen des Auftraggebers:	12 K 13/26
Verwendungszweck:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rheine soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden
Besonderheiten:	stark renovierungsbedürftig
weitere Teilnehmer/-innen:	Die Ehefrau eines Nachbarn, der die Wohnung kaufen möchte: Frau anonymisiert.

1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 14.09.2026 (Tag der Besichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (14.09.2026).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachter folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnung / Bauakte der Gebäude
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Stadt Rheine
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Rheine
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, aus dem Altlastenkataster, zum Denkmalschutz,
- Energieausweis gem. Energieeinsparungsverordnung
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im östlichen Stadtgebiet von Rheine, im Bereich Eschendorf, am Sandkötters Hof. Der Sandkötters Hof ist eine gepflasterte Anlieger- und Wohnstraße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zur Stadtmitte von Rheine beträgt in Luftlinie ca. 2,3 km.

Übersichtskarte



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene überregionale Straßenverbindung ist die Bundesstraße B 481. Der nächste Autobahnanschluss an die A 30 (Anschlussstelle Rheine) liegt ca. 2,7 km Luftlinie entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in etwa 0,2 km Entfernung. Der Bahnhof Rheine liegt ca. 2,3 km Luftlinie entfernt.

Der Bahnhof Rheine bietet Regional- und Fernverkehrsverbindungen und ist vom Wertermittlungsobjekt aus in ca. 2,3 km Luftlinie erreichbar.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Rheine handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindertagesstätten sowie allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Eine Kindertagesstätte liegt ca. 0,2 km, eine Grundschule ca. 0,5 km und eine weiterführende Schule ca. 0,9 km entfernt.

Ärztliche Praxen und Apotheken befinden sich in unmittelbarer bis näherer Umgebung. Das Klinikum Rheine mit den Betriebsstätten Mathias-Spital und Jakobi-Krankenhaus gewährleistet die stationäre medizinische Versorgung im Stadtgebiet.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist unmittelbar am Wertermittlungsobjekt mit keinem über das für Wohngebiete üblichen Maß hinausgehenden Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt. Es gibt eine Baustelle auf dem Nachbargrundstück

2.1.5 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem überwiegend wohnbaulich geprägten, innenstadtnahen Bereich. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale, der guten Nahversorgung und der guten Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Rheine liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet.
Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

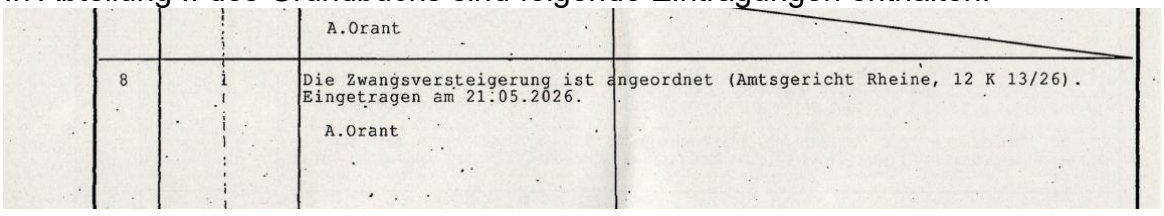
Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über den „Sandkötters Hof “ nach Auskunft der Stadt Rheine als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Rheine sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Rheine in naher Zukunft nicht zu erwarten.

2.2.3 Rechte und Belastungen

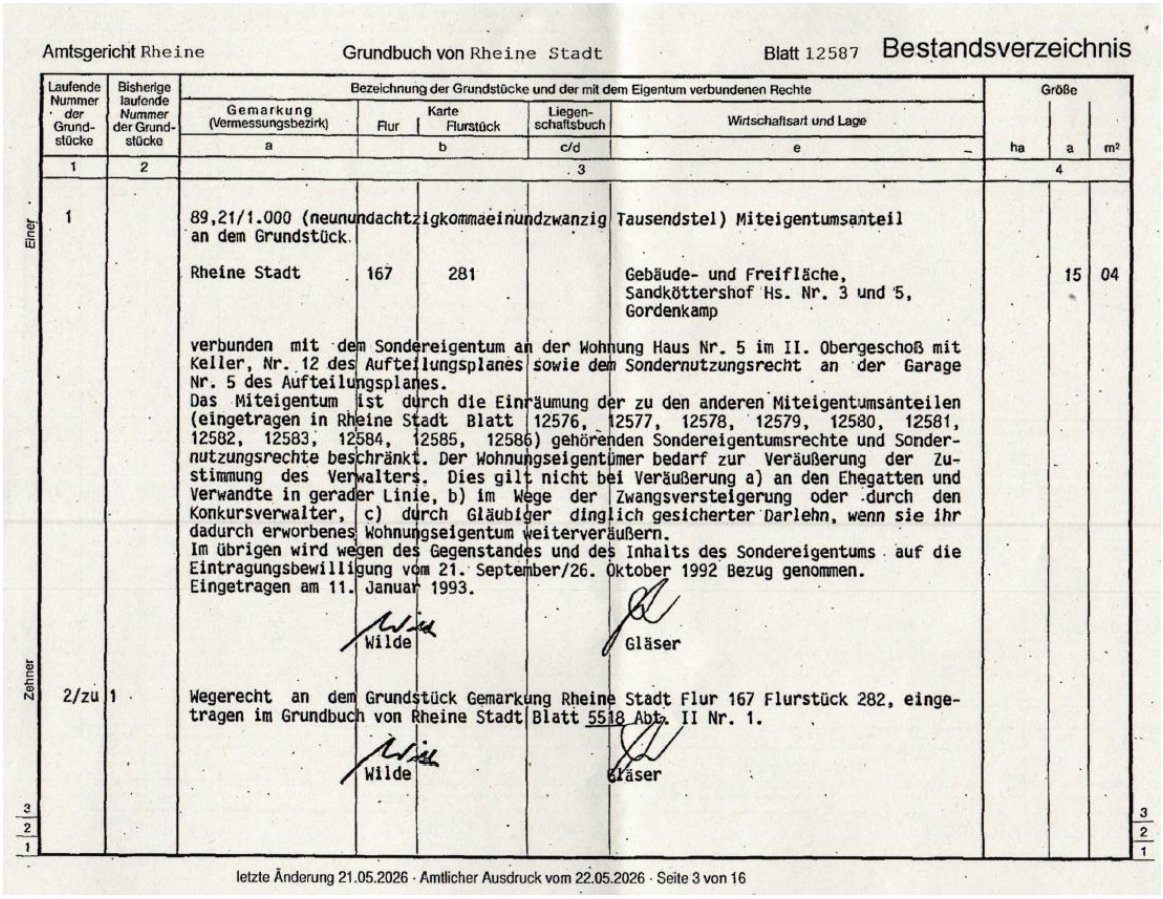
Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten.



		A.Orant	
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 13/26). Eingetragen am 21.05.2026. A.Orant	



Amtsgericht Rheine — Grundbuch von Rheine Stadt — Blatt 12587 — Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	Größe: a	Größe: m²
a			b		c/d	e			
1	2				3			4	
1		89,21/1.000 (neunundachtzigkommaeinundzwanzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück.							
		Rheine Stadt	167	281		Gebäude- und Freifläche, Sandköttershof Hs. Nr. 3 und 5, Gordenkamp		15	04
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 5 im II. Obergeschoß mit Keller, Nr. 12 des Aufteilungsplanes sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 5 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Rheine Stadt Blatt 12576, 12577, 12578, 12579, 12580, 12581, 12582, 12583, 12584, 12585, 12586) gehörenden Sondereigentumsrechte und Sondernutzungsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung a) an den Ehegatten und Verwandte in gerader Linie, b) im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter, c) durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehn, wenn sie ihr dadurch erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 21. September/26. Oktober 1992 Bezug genommen. Eingetragen am 11. Januar 1993. Wilde Gläser							
2/zu	1	Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 167 Flurstück 282, eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 5518 Abt. II Nr. 1. Wilde Gläser							

Einer / Zehner

letzte Änderung 21.05.2026 · Amtlicher Ausdruck vom 22.05.2026 · Seite 3 von 16

Das Wegerecht bezieht sich auf die Zuwegung zum Haus und zur Garage.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Im Baurechtskataster war kein Eintrag.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht in das Verzeichnis der Denkmale eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist laut Zwangsverwalter nicht vermietet. Ein Nachbar, der die Wohnung kaufen möchte, hat die Schlösser ausgetauscht und die Wohnung besetzt.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 1504 m² große Wertermittlungsobjekt ist unregelmäßig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 43 m und die Tiefe ca. 35 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus und einem massiven Nebengebäude bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonverbundpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den „Sandkötters Hof “ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist gepflastert. Der Fußweg ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Kanalisation
- Stromversorgung
- Gasleitung

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsgrundstück ist eben. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Gutachter keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3.5 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus (Endhaus)
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	vollunterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut

Baujahr(e):		1963
	Wohnfläche:	70,35 m²
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen
	Keller:	Vorratsraum
	2. Obergeschoss:	Flur, Küche, Bad, WC, 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer
Einstufung / Besonderheiten:		Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.
Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:		
Außenwände:		mit Verblender nicht gedämmt
Dach:		mit Betondachsteinen, nicht gedämmt Rinnen und Fallrohre aus Zink
Außentüren:		Haupteingang: Kunststofftür von einfacher Qualität
Fenster:		Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung, einfache Qualität
Innenwände:		Massiv, mit Tapete und Anstrich; Fliesen in den Sanitärräumen (halbhoch), in veraltetem Design
Innentüren:		Holzfüllungstüren Holzzargen
Geschossdecken / Fußböden:		Stahlbetondecke über Kellergeschoss, Stahlbetondecke über Erdgeschoss, Stahlbetondecke über Obergeschoss;
Geschosstreppe:		Betontreppe zum Keller, Betontreppe zu den Obergeschossen, zum Dachgeschoss
Fußbodenbelag:		Fliesen, PVC-Laminat
Sanitäreinrichtungen:		einfaches Bad mit Waschbecken, WC, Wanne im veralteten Design
Heizung:		Gaszentralheizung, mit Warmwasserversorgung; Flachheizkörper;
Technische Ausstattung:		Ausstattung einfach; geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen;
Besondere Bauteile:		Kelleraußentreppe; 1 Balkon
Zustandseinstufung:		
Baumängel / -schäden:		stark sanierungs- und renovierungsbedürftig
Einstufung des Zustandes:		mangelhaft bis ungenügend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre)
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachter hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1,8 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor. Dieser klassifiziert das Objekt in die Stufe F ein, was einer schlechten Energieeffizienz entspricht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	63 Jahre
Modernisierungen:	
(Zeit / Umfang)	
ermittelte Restnutzungsdauer:	17 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.6 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise

Garagen werden im Sachwertmodell pauschal bewertet, im Ertragswertmodell mit der Miete berücksichtigt. Im Vergleichswertmodell sind die Garagen im Vergleichspreis enthalten.

2.3.7 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Plattierungen:	einfache Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Einfriedung:	einfache Einfriedung mit Holzzaun und Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche insgesamt übliche Gartengestaltung
Sonstige Nebengebäude:	Keine
Einstufung der Außenanlage:	einfach

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Die nachfolgend aufgelisteten tatsächlichen Ertragsdaten wurden vom Zwangsverwalter mitgeteilt. Die Mietverträge lagen nicht vor.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 17.09.2026) ist für die Stadt Rheine bis 2040 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 5,0 % zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Mieten und die Immobilienwerte aufgrund des höheren Bedarfs langfristig steigen werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachter einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktbericht 2026
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeigerverlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Unterstützend wendet der Gutachter das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten aus dem Mietspiegel der Gemeinde sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Bei der Miete wurde ein Zuschlag von 20 % vorgenommen, da die Vergleichsmieten bei einer Neuvermietung entsprechend höher ausfallen.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kaufpreise für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

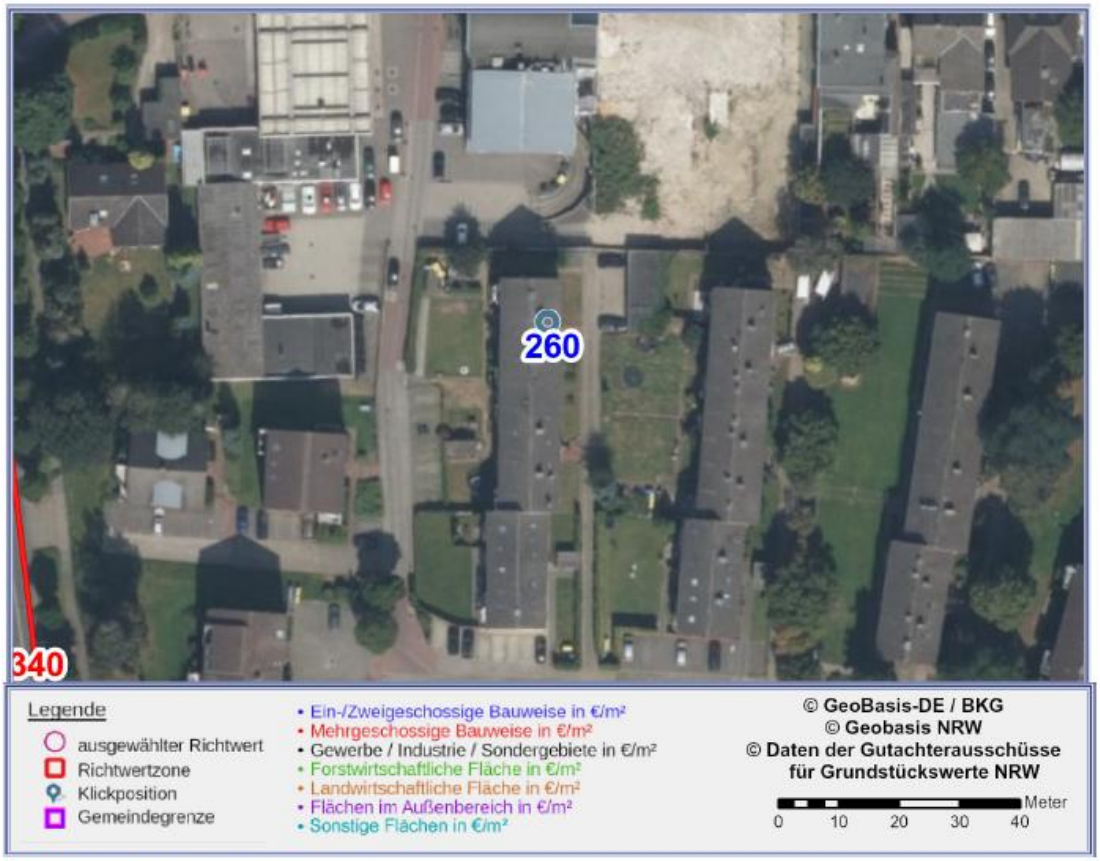


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2026 © Jahr

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 260 €/m² für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise und von 340 €/m² für eine mehrgeschossige Bauweise ermittelt. Diese Werte gelten für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

Es liegt eine dreigeschossige Bauweise vor; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Bei einer zweigeschossigen Bauweise wäre die Wohnfläche etwas geringer. Eine mehrgeschossige Bauweise kann hingegen eine wesentlich höhere Grundstücksausnutzung bewirken. Daher ist der Bodenwert zwischen den Bodenrichtwerten für eine zweigeschossige und eine mehrgeschossige Bauweise einzuordnen.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachter für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 300 €/m² ab.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der II-Geschossigkeit gegeben.
Diese Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks werden auf Grundlage der veröffentlichten Analyseergebnisse der Grundstücksmarktdaten und der sachverständigen Einschätzung des Gutachters durch den Mittelwert der beiden Bodenrichtwerte berücksichtigt.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m²	€/m²	€
marktübliche Fläche	Wohnen	134	300,00	40.251
∑ marktübliche Flächen		134		40.251
zusätzliche Fläche		0	0,00	0
∑ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		134		40.251

1.504 m² × Miteigentumsanteil

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte

aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

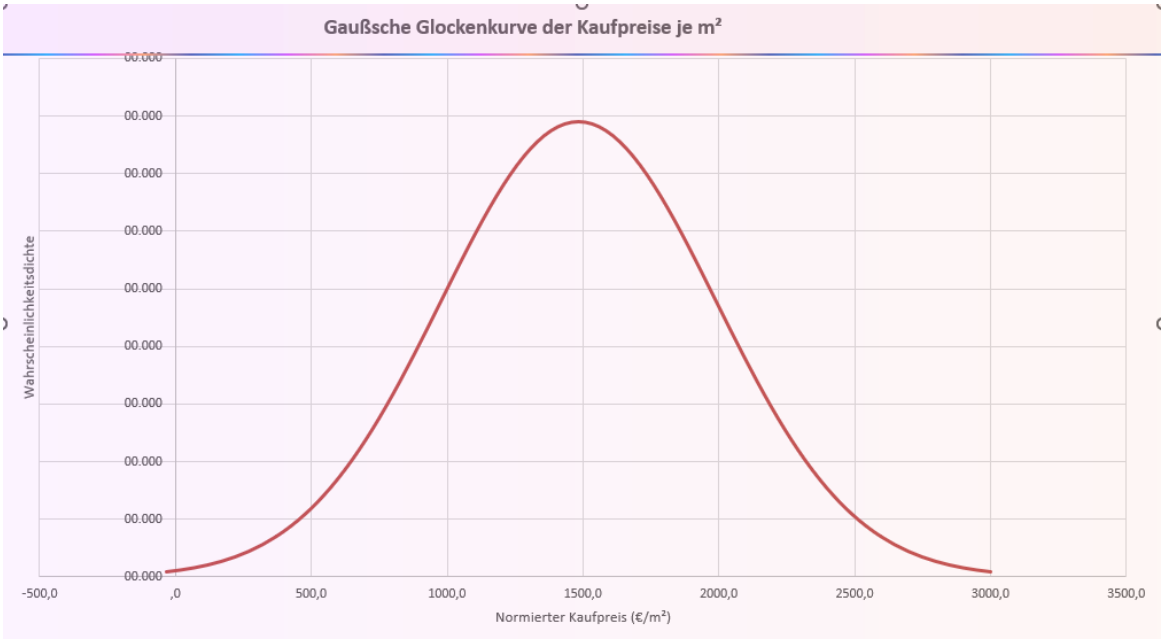
Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Die Auswahlkriterien der Stichprobe aus der Stadt Rheine lassen sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2023–2025
Lage (Bodenrichtwert)	200 – 500 €/m²
Baujahr	1960 – 1970
Wohnfläche	50-90 m²



Hier das Ergebnis der Vergleichspreise

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind zu berücksichtigen. Dafür werden die vom Gutachter ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Regressionsfunktionen benutzt. Die zeitliche Preisentwicklung wird mithilfe der ebenfalls im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indexreihe von 1,045 berücksichtigt.

Folgende Indexreihe und Umrechnungskoeffizienten werden verwendet:

Eigentumswohnung (Wiederverkauf)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine hat in der Richtwertsitzung vom 29.01.2026 beschlossen, dass die nachstehende Regressionsfunktion zum Stichtag 01.01.2024 Grundlage für die Darstellung der Immobilienrichtwerte ist. Weitere Erläuterungen zur Regressionsanalyse siehe auch Seite 57 ff.

Zielgröße	*Koeffizient*	*Einflussgröße*	*Einheit*
$y_{[€/m²]}$ = Kaufpreis / Wohnfläche	(- 55705,528665		[ ]
	+ 28,900172	x Baujahr	[Jahr]
	- 0,390686	x Wohnfläche	[m²]
	+ 1,174316)	x Bodenrichtwert$_{2023}$	[€/m²]
		x Faktor$_{Stichtag}$	

Für die Ermittlung des Vergleichswertes ist zusätzlich der folgende Faktor anzubringen:

- für Stichtag 01.01.2025: * 1,041
- für Stichtag 01.01.2026: * 1,045

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.292,54 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (70,35 m² Wohnfläche) zu **90.930,19 €**.

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit zu **91.000 €**.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (überproportionaler Instandhaltungsstau).

3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Objektart		
Wohn-/Nutzfläche	m²	70
x objektspez. angepasster Vergleichsfaktor *)	€/m²	1.293
vorläufiger Vergleichswert	€	90.478
x Marktanpassung		1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	€	90.478
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
Zu- oder Abschläge in % **)		-5%
	€	-4.524
Zu- oder Abschläge in €**)		
	€	0
Vergleichswert des Objektes	€	85.954
Bodenwert zusätzlicher Flächen (als boG)	€	0
Summe der Vergleichswerte		85.954
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren	€	86.000

3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Die Miete ergibt sich aus dem Mietspiegel der Stadt Rheine. Hier wurde bei Neuvermietung ein Zuschlag von 20 % vorgenommen.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachter als marktüblich angesetzt:

Anzahl der Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Monatsmiete
		m²		€
1	Wohnen	70,35	6,42 €/m²	452
1	Sonstiges	1	40 €/Einheit	40
2		71		492
jährlicher Rohertrag			€	5.904

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss sachverständig und modellkonform (Quelle: Grundstücksmarktbericht) wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit pro Jahr	439	439
	Garage	in % des Rohertrags	48,0	48
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	14,40	1.013
	Garage	€/m² pro Jahr	108,00	108
Betriebskosten	Wohnen	€/m² pro Jahr	0,00	0

	Garage	in % des Rohertrags	0,0	0
Mietausfallwagnis	Wohnen	in % des Rohertrags	2,0	109
	Garage	in % des Rohertrags	2,0	10
Summe der Bewirtschaftungsk.(BWK)			€	1.726
BWK in % des Jahresrohertrages				29,2
jährlicher Reinertrag			€	4.178

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 2,3 Prozent (Quelle: Grundstücksmarktbericht 1,6+0,7%). Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu 2,3 Prozent.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Gutachter setzt unter diesen Gegebenheiten eine Restnutzungsdauer von 17,0 Jahren (s. Gebäudebeschreibung) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag			€	4.178
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	2,3	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-926
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	3.252

mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	17,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	2,30	
Kapitalisierungsfaktor			13,9399	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	45.334

3.5.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts:

Bodenwert (marktübliche Fläche)			€	40.251
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	45.334
vorläufiger Ertragswert			€	85.585

3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten mit dem Zuschlag und ein auf den Wertermittlungsstichtag angepasster Liegenschaftszinssatz verwendet wurden. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist somit identisch mit dem vorläufigen Ertragswert (s. o.).

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und

Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der Instandhaltungsstau spiegelt sich in der niedrigen Miete und dem niedrigen Liegenschaftszinssatz wider.

3.5.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Ertragswert			€	85.585
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			€	0
Ertragswert			€	85.585
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €	86.000

3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert (=86.000€) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichspreise berücksichtigt.

Die Marktlage ist beim Ertragswert (=86.000€) durch Verwendung marktüblicher Mieten und eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Vergleichswertverfahren ist gegenüber dem Ertragswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

86.000€

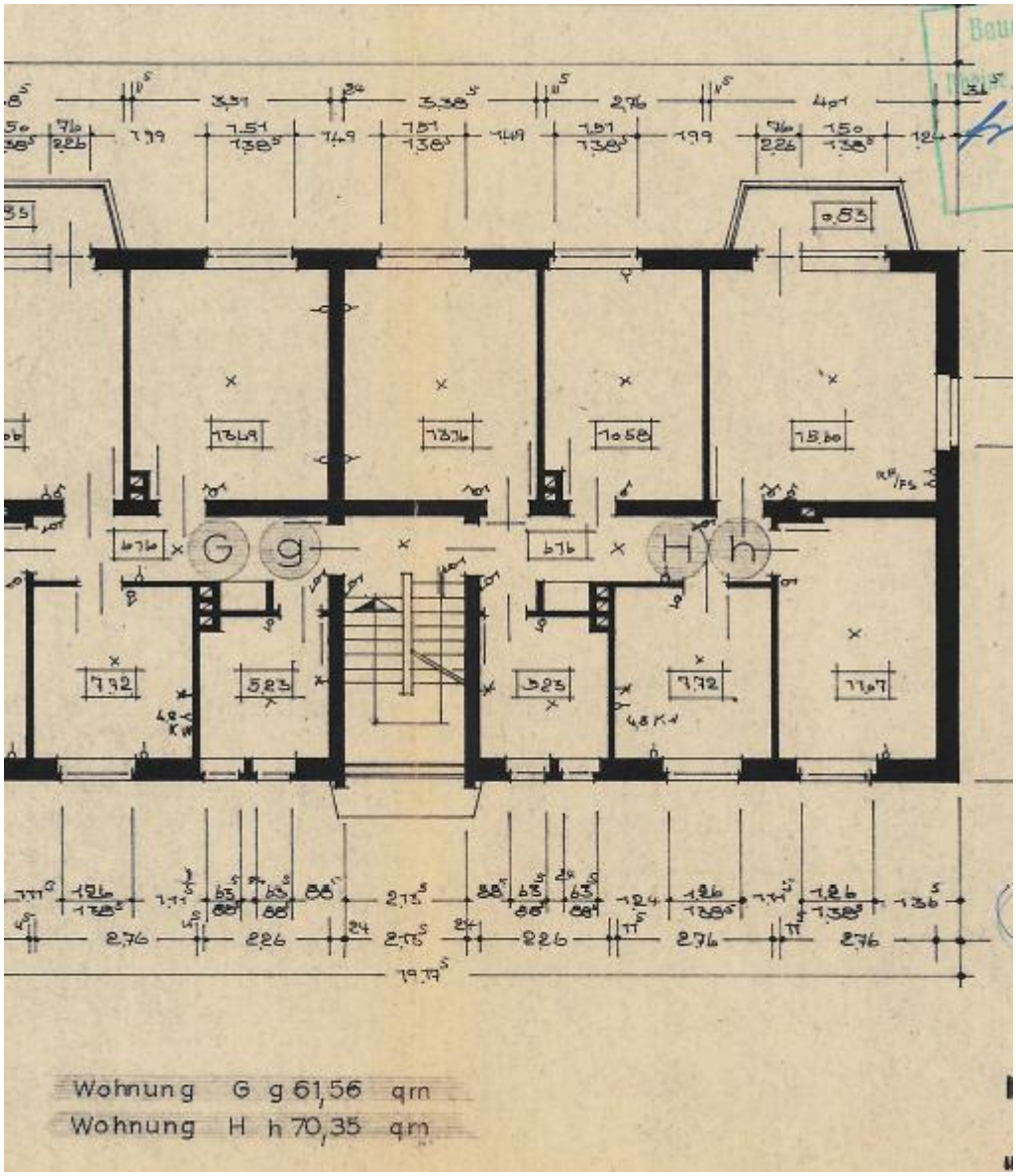
(in Worten: sechsundachtzigtausend Euro)

abgeleitet.

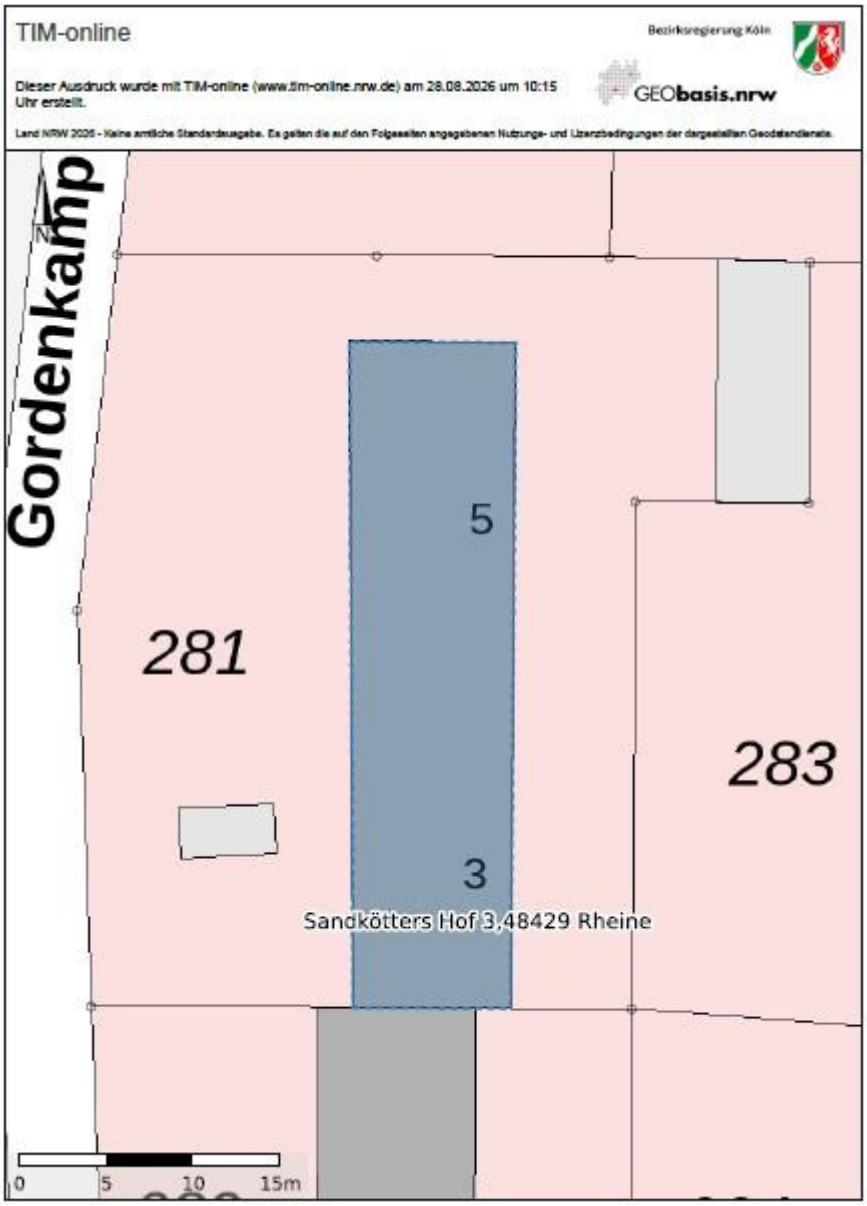
Emsdetten, den 18.09.2026



Wohnfläche aus den Bauakten



Auszug aus der Liegenschaftskarte

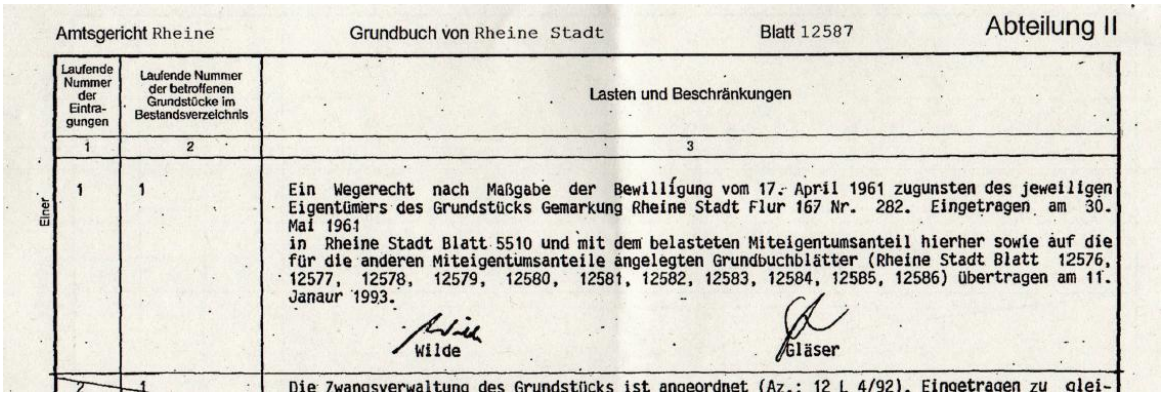


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Auszug aus der Abteilung II des Grundbuchs



Amtsgericht Rheine — Grundbuch von Rheine Stadt — Blatt 12587 — Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Ein Wegerecht nach Maßgabe der Bewilligung vom 17. April 1961 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Rheine Stadt Flur 167 Nr. 282. Eingetragen am 30. Mai 1961 in Rheine Stadt Blatt 5510 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Rheine Stadt Blatt 12576, 12577, 12578, 12579, 12580, 12581, 12582, 12583, 12584, 12585, 12586) übertragen am 11. Januar 1993. Wilde Gläser
2	1	Die Zwangsverwaltung des Grundstücks ist angeordnet (Az.: 12 L 4/92). Eingetragen zu glei-

Einer

Wirtschaftsplan mit Rücklagen und Hausgeld

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2026 bis 31.12.2026

	Umlageschlüssel				Kosten	
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben						
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Verwaltervergütung	Einheiten	12,000	1,000 Einh.	Anteilig	3.603,70 €	300,31 €
Kontoführungsgebühren	Einheiten	12,000	1,000 Einh.	Anteilig	108,00 €	9,00 €
Instandhaltungen	Einheiten	12,000	1,000 Einh.	Anteilig	1.500,00 €	125,00 €
					5.211,70 €	434,31 €
Umlage Bewohner						
Gartenarbeiten	Wohneinheit	12,000	1,000 Einh.	Anteilig	2.550,00 €	212,50 €
Schornsteinfeger	Wohneinheit	12,000	1,000 Einh.	Anteilig	900,00 €	75,00 €
Zählerkosten	Zählerkosten KW	6,000	1,000 Stk	Anteilig	54,62 €	9,10 €
Wasser Haus 5 Zähler	Zählerabr.	283,057	102,339 cbm	Zähler	1.450,00 €	524,25 €
Allgemeinstrom Haus 5	Allg.Strom.Ha.5	6.205,000	1.825,000 PxT	Festbetrag	100,00 €	29,41 €
Restmüll	Personen x Tage	10.950,000	1.825,000 PxT	xTage	2.018,32 €	336,39 €
Biomüll	Personen x Tage	10.950,000	1.825,000 PxT	xTage	379,84 €	63,31 €
Straßenreinigung	Wohnfläche	1.000,000	89,210 qm	Anteilig	60,80 €	5,42 €
Winterwartung	Wohnfläche	1.000,000	89,210 qm	Anteilig	24,96 €	2,23 €
Wabo Gebühren	Wohnfläche	1.000,000	89,210 qm	Anteilig	24,96 €	2,23 €
Niederschlagwasser	Wohnfläche	1.000,000	89,210 qm	Anteilig	772,54 €	68,92 €
Versicherung Gebäude	Wohnfläche	1.000,000	89,210 qm	Anteilig	3.007,44 €	268,29 €
Versicherung Haftpflicht	Wohnfläche	1.000,000	89,210 qm	Anteilig	132,00 €	11,78 €
					11.475,48 €	1.608,83 €
Erhaltungsrücklagen						
Rücklagen	Einheiten	12,000	1,000 Einh.	Anteilig	4.727,52 €	393,96 €
Entnahme Rücklagen	Einheiten	12,000	1,000 Einh.	Anteilig	-1.500,00 €	-125,00 €
					3.227,52 €	268,96 €

Wirtschaftsplan für Herrn Samuel Kulanyos (Mehrfamilienhaus 7, Sandkötters Hof 3-5, 48429 Rheine Wohnung 12 Haus 5 2.OG rechts) - Seite 2 -

Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil):	**2.312,10 €**
Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil) :	**2.400,00 €**
Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	**200,00 €**
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:	**32,83 €**

Fotografien

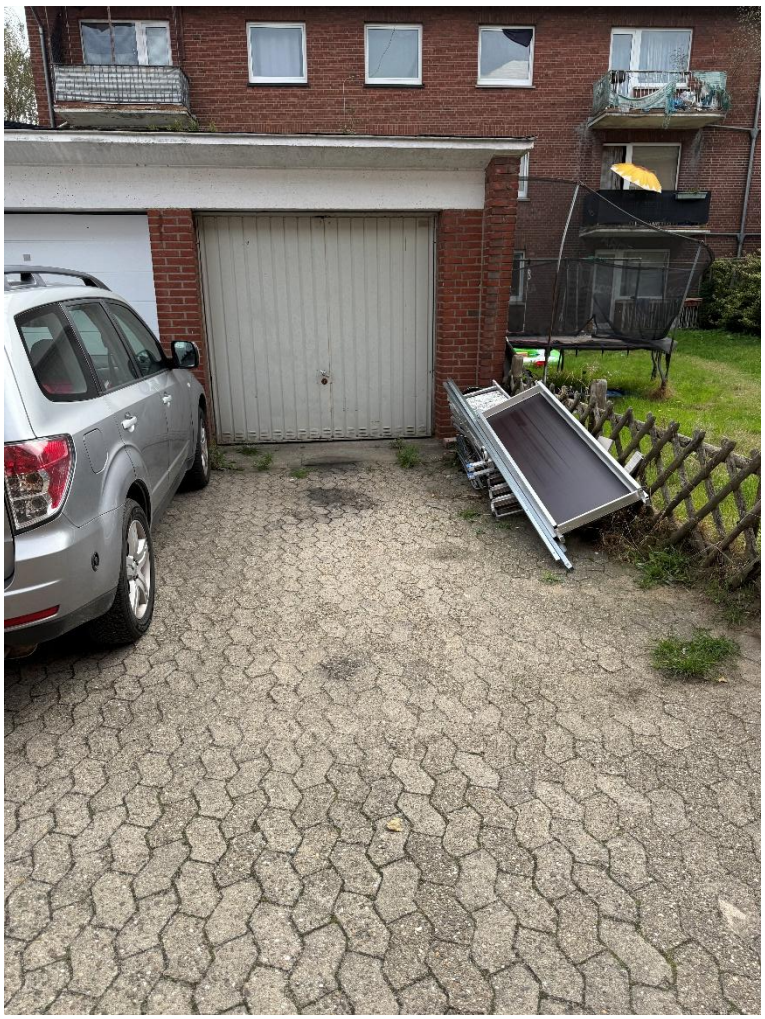


Wohnung oben rechts



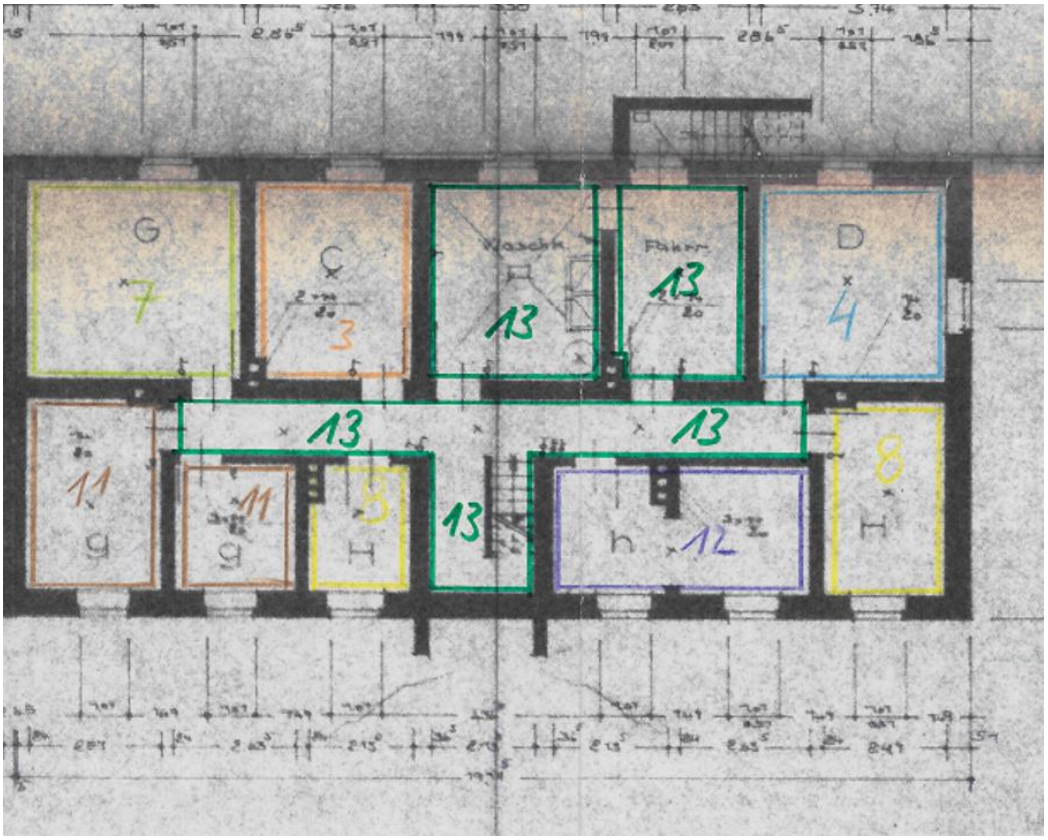


Wohnung oben links

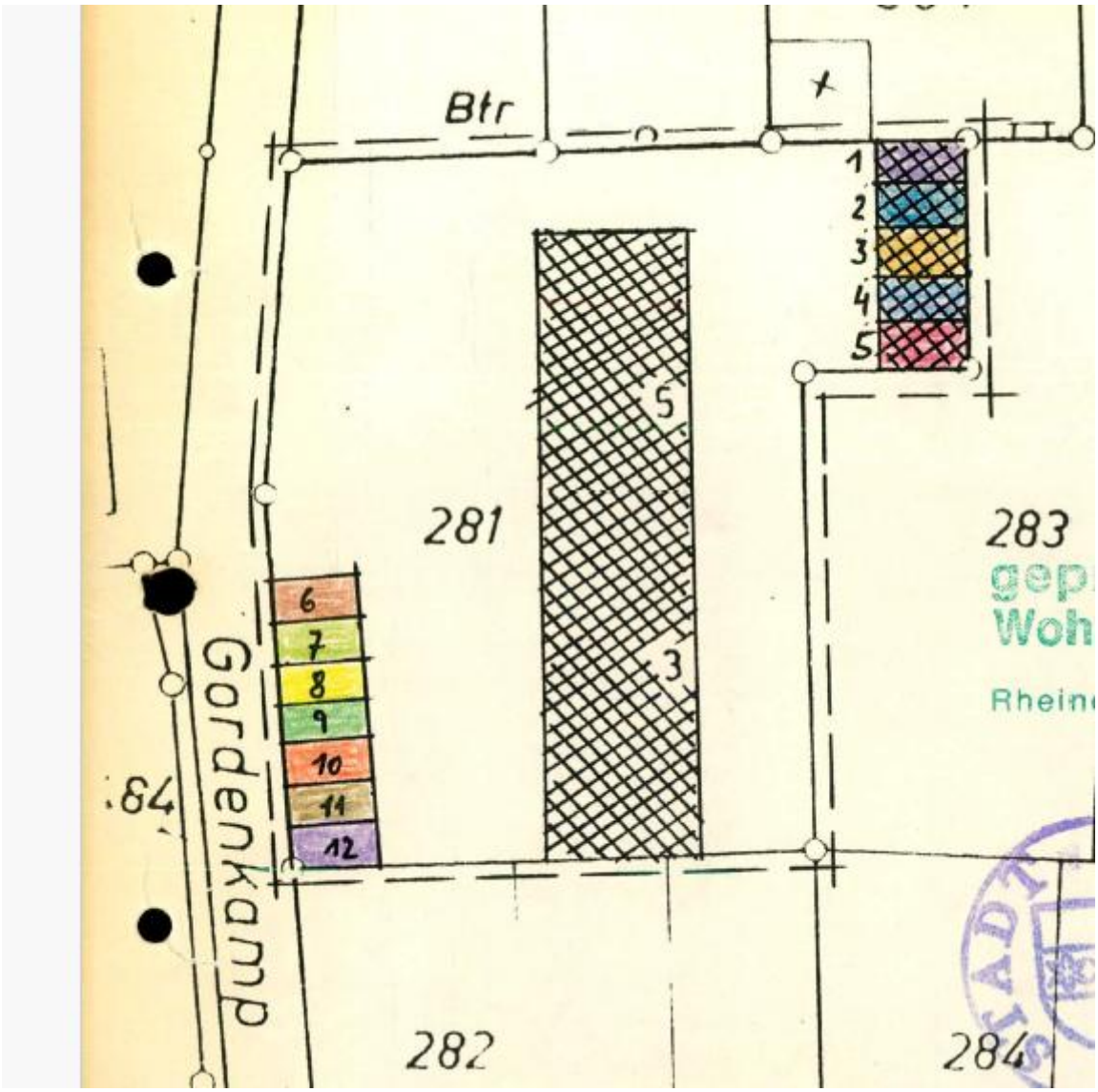


Grundrisszeichnungen





Keller Nr. 12


Btr
1
2
3
4
5
5
3
281
283
6
7
8
9
10
11
12
Gordenkamp
282
284