

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23073-AGR

Grundbuch	<u>Mesum Blatt 52</u> Gemarkung Mesum, Flur 008, Flurstück 343, Gebäude- und Freifläche, Burgsteinfurter Damm, Größe: 474 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 014/23</b>
Objektbeschreibung	Gartenland als Hinterliegergrundstück  Eine Besichtigung konnte nur von der Straße aus durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach dem äußeren Eindruck und den amtlichen Unterlagen. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	<b>EURO 10.000,00</b>

Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine eingesehen werden.

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

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung 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. 23073-AGR

Objekt Grundbuch von Mesum Blatt 52  
Gemarkung Mesum, Flur 008, Flurstück 343, Gebäude- und  
Freifläche, Burgsteinfurter Damm, Größe: 474 m<sup>2</sup>

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 014/23

Ortsbesichtigung und Stichtag 13.12.2023  
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

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



Bildquelle: tim-online.nrw.de

Dieses Gutachten besteht aus 13 Seiten zzgl. 5 Seiten Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Nutzung	8
<b>4. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>9</b>
<b>5. Bodenwert</b>	<b>10</b>
<b>6. Wertabschlag für fehlenden direkten Anschluss an eine öff. Straße</b>	<b>12</b>
<b>7. Verkehrswert</b>	<b>13</b>
Anlage 1: Lageplan	14
Anlage 2: Luftbild	15
Anlage 3: Auskunft Erschließungsbeiträge	16
Anlage 4: Planungsrechtliche Auskunft	17
Anlage 5: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023	18

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungs- grundlagen

#### Objektunterlagen:

Grundbuchauszug

Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

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 13.12.2023 in der Zeit  
von 14.00 bis 14.15 Uhr statt. Beim Ortstermin  
war neben dem Sachverständigen keine weitere  
Person anwesend.

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein  
Grundstück, das nicht unmittelbar an einer Straße  
liegt und nur über ein Nachbargrundstück  
zugänglich ist (= "Hinterliegergrundstück"). Zum  
Ortstermin war niemand erschienen, der den Zu-  
gang zum Bewertungsgrundstück ermöglicht hat.  
Daher wurde die Besichtigung nur von der Straße  
aus durchgeführt.

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

### 3. Grundstücksbeschreibung

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen und Beschreibungen. Mängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. 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 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.

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Mesum Blatt 52

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 13 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Mesum, Flur 008, Flurstück 343, Gebäude- und Freifläche, Burgsteinfurter Damm, Größe: 474 m <sup>2</sup>
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/ Beschränkungen	Lfd. Nr. 6 (zu Lfd. Nr. 13 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, Az: 12 K 14/23). Eingetragen am 15.09.2023.
Abteilung III Hypothesen 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. 78.000 Einwohner, davon in Mesum ca. 8.000 Einwohner

Lage	Das Objekt liegt im Stadtteil Mesum, ca. 0,7 km Luftlinie vom Stadtteilzentrum von Mesum und ca. 7 km Luftlinie vom Innenstadtkern entfernt; weiterhin befindet es sich ca. 150 m östlich von der Bahnlinie entfernt, die Mesum durchschneidet; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie einige Wohn- und Geschäftshäuser; in einer Entfernung von ca. 200 m schließen sich der Bahnhof von Mesum sowie industriell genutzte Flächen an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, etc.) sind in begrenztem Umfang im Stadtteil vorhanden und gut erreichbar; einfache bis mittlere Lage im Wohngebiet
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 40 m bis Bushaltestelle ca. 8 km bis Rheine Innenstadtkern ca. 7 km bis Emsdetten ca. 15 km bis Autobahnauffahrt A 30 ca. 20 km bis Autobahnauffahrt A 1 ca. 35 km bis Münster
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Grundstückszuschnitt	Es handelt sich um ein schmales, unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück.
Immissionen	Deutliche Verkehrsgeräusche (Bahn/ Straße)

### **3.3 Erschließung, Baugrund, etc.**

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt liegt nicht an einer öffentlichen Straße. Da aktuell keine Baulast über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte besteht, ist es nicht erschlossen (siehe Anlage 3).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Rheine stehen aktuell keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz aus (siehe Anlage 3).
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	-

**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)

Auskunft der Stadt Rheine (siehe Anlage 4): "Ein Bauvorhaben ist auf dem o. g. Grundstück nicht zulässig, da es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt."

**Wohnungsbindungen** Nein

**Denkmalschutz** Nein

**Sonstige Festlegungen** Nicht bekannt

**Sonstiges** Das Bewertungsobjekt befindet sich in Hinterliegerlage. Es hat keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Straßenraum. Es war ehemals ein Teilbereich eines Grundstücks, welches vor der Teilung aus den Flurstücken 343 und 344 (Burgsteinfurter Damm 66) bestand. Regelungen bezüglich eines Wegerechts sind hier nicht bekannt.

Ob in diesem Fall ein Notwegerecht besteht ist eine juristische Frage und kann in Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden.

Da das Bewertungsgrundstück ohne die vorhandene Zuwegung über das angrenzende Vorderliegergrundstück Flurstück 344 nicht von der Straße aus zugänglich ist, ist ein diesbezüglicher Einfluss bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.



### **3.5 Nutzung**

Das Grundstück wird anscheinend entweder als Gartenland genutzt oder ist ungenutzt.

Gebäude sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

#### **4. 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.

## 5. 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 01.01.2023 (siehe Anlage 5):

**Bodenrichtwert beitragsfrei** **230,00 €/m<sup>2</sup>**

### Lagequalität/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es in einem Bereich mit deutlichen Bahn-/Straßenverkehrsgläuschen liegt. Weiterhin handelt es sich um ein relativ schmales langgestrecktes Grundstück und damit um ein unvorteilhaft zugeschnittenes Grundstück. Es wird daher der folgende Abschlag berücksichtigt:

$$230 \quad \times \quad -10\% \quad = \quad -23 \text{ €/m}^2$$

**Abschlag** **rd. -20 €/m<sup>2</sup>**

### Gartenland

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gartenlandgrundstück, das in keinem engeren Zusammenhang zu einer Bebauung steht und in absehbarer Zeit auch keiner Bebauung zugeführt werden kann.

Zu Gartenland sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine keine Kaufpreisauswertungen vorhanden. Derartige Erhebungen wurden allerdings vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt durchgeführt:

Demnach sind die Kaufpreise für reines Gartenland in Gebieten mit einem hohen Baulandpreisniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigen Baupreisniveau. Im Regelfall liegen die Gartenlandpreise etwa zwischen 3 Prozent und 75 Prozent (im Mittel etwa 30 Prozent) des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der Nutzungsmöglichkeiten ein Wertansatz von 30 % des angepassten Bodenwerts als marktgerecht eingeschätzt.

### Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
<b>Bodenrichtwert</b>			<b>230,00 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag	01.01.2023	13.12.2023	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	
Vollgeschoss	I		
Bauweise	offen		
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	474	
Tiefe (m)	30	ca. 37 i.M.	
Lage/Zuschnitt	normal		s.o. <b>-20,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>210,00 €/m<sup>2</sup></b>

Weitere Zu-/ Abschläge 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:

$$474 \text{ m}^2 \quad \times \quad 210,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 30\% \quad = \quad 29.862 \text{ €}$$

**Bodenwert rd. 30.000 €**

## 6. Wertabschlag für fehlenden direkten Anschluss an eine öffentliche Straße

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Grundstück ohne einen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße und wird derzeit über das Vorderliegergrundstück "Burgsteinfurter Damm 66" (Flurstück 344) erschlossen (vgl. "Sonstiges" unter Punkt 3.4).

Als Grundlage für einen entsprechenden Wertabschlag wird nachfolgend für die hypothetische Nutzung der o.g. Zuwegung ein Wertausgleich ermittelt.

### Ermittlung des Werteinflusses durch die Wegnutzung

#### Flächenermittlung

$$\text{ca. } 2,75 \quad \times \quad 31,00 \quad = \quad 85,25 \text{ m}^2$$

Wert der unbelasteten Fläche  
(Fläche 85,25 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert 230 €/m<sup>2</sup>)

$$85,25 \quad \times \quad 230,00 \quad = \quad 19.607,50 \text{ €}$$

Abschlag entsprechend der Einschränkung (starke Einschränkung)

$$19.608 \quad \times \quad 75\% \quad = \quad 14.705,63 \text{ €}$$

Wegen möglicher Aufwendungen im Zusammenhang mit Klärungen bezüglich einer Wegnutzung ist ein weiterer Abschlag vorzunehmen. Dieser wird pauschal angesetzt mit rd.

2.000,00 €

16.705,63 €

**Wertabschlag für eine erforderliche Wegnutzung rd.**

**17.000,00 €**

## 7. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gartenlandgrundstück, das keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Straßenraum hat und demzufolge nur über andere Grundstücke zu erreichen ist.

Da das Bewertungsgrundstück ohne die Zuwegung über ein Nachbargrundstück nicht zugänglich ist, ist ein diesbezüglicher Einfluss bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eine Besichtigung des Bewertungsgrundstücks wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Unterlagen und dem äußeren Eindruck. Es wird daher ein Sicherheitsabschlag angesetzt.

Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden.

Der Verkehrswert ergibt sich in derartigen Fällen aus dem Bodenwert abzüglich Abschlägen für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Bodenwert wurde ermittelt mit rd.	30.000,00 €
Wertabschlag für eine erforderliche Wegnutzung rd.	-17.000,00 €
Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck	<u>-3.000,00 €</u>
Summe	10.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Gemarkung Mesum, Flur 008, Flurstück 343" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 13.12.2023 ermittelt mit rd.

**10.000,00 EURO**

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

---

Münster, 21.12.2023

**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 Wertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.