mues
Das Werte-Kontor.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden | Overbergstr. 95 | 48429 Rheine

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Angaben (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine einsehen. Die Internetversion des Gutachtens umfasst 47 Seiten.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden
bebaute Grundstück in
48429 Rheine, Overbergstr. 95.

Der Verkehrswert des
bebauten Grundstücks wurde
zum Wertermittlungsstichtag
18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
ermittelt mit rd.

210.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 54 Seiten.

PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden
Baujahr: *gem. Bauakte*	vor 1917 (tats. Baujahr ist unbekannt) 1917: bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude „Wohnhaus, Ladenlokal und Metzgerei“ 1919: Neubau einer Stallung (nachfolgend Anbau I) und Wurstküche (heute Geräteraum N2) 1965: Änderung von Fensteröffnungen
Modernisierungen:	2020-2023: Einbau von Kunststofffenstern Änderungen der Grundrisse im Erd- und Dachgeschoss, Einbau einer neuen Stahlbetontreppe, Bodenbeläge (EG) erneuert, Einbau neuer Innentüren (EG), Instandsetzung und Erweiterung der Elektroinstallation, Austausch von Heizkörpern, Einbau eines Bads und Duschbads (EG und DG), Dämmung der Dachflächen
Wohnfläche:	rd. 164 m² siehe Abschnitt 1.2
Nutzung am Wertermittlungsstichtag:	Das Wohnhaus ist am Wertermittlungsstichtag (18.10.2024) leerstehend.
Zustandsbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem nicht fertiggestellten und damit nicht bewohnbaren Zustand. Grundrissveränderungen sowie Sanierungen und Modernisierungen wurden an vielen Stellen begonnen. Allerdings wurde der Großteil der Sanierungsarbeiten weder zeitgemäß noch fachgerecht erstellt, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“.
Wertermittlungsstichtag:	18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) 28.11.2024 (zusätzliche, straßenseitige Fotodokumentation)
Angaben zum Grundstück:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 3250 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 5, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 162, Flurstück 23, Größe 594 m²

1 = Hauptgebäude „Wohnhaus“

2 = Anbau I *(Bad und Abstellraum)*

3 = Anbau II *(Duschbad und Heizung)*

4 = Nebengebäude „Garage“_N1

5 = Nebengebäude „Geräte“_N2

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFlV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)
PfandBG	Pfandbriefgesetz
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)
KWG	Gesetz über das Kreditwesen
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
EnEV	Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
BewG	Bewertungsgesetz
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz
ErbStR	Erbschaftsteuer-Richtlinien

VERWENDETE WERTERMITTLUNGSLITERATUR / MARKTDATEN

[1]	Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
[2]	Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024
[3]	Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
[4]	Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
[5]	Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
[6]	Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentaren und Handbuch, 7. Auflage 2014
[7]	Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung; 23. Auflage 2018
[8]	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll - Hausmann - Rolf, 5. Auflage 2015
[9]	Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy - Möckel - Troff - -Bischoff, Mediengruppe Oberfranken
[10]	Baukosten – Positionen Altbau – statistische Kostenkennwerte, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architekten (BKI), 2024
[11]	Grundstücksmarktbericht 2024, GAA-Stadt Rheine

VERWENDETE FACHSPEZIFISCHE SOFTWARE

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 22.10.2024) erstellt.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW	Ertragswertverfahren
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
OKFFB	Oberkante Fertigfußboden
OT	Ortstermin
RND	Restnutzungsdauer
Stb.	Stahlbeton
SW	Sachwertverfahren
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW	Verkehrswert
VWv	Vergleichswertverfahren
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
Wfl	Wohnfläche
»…«	Texte zwischen eckigen Klammern sind 1:1 übernommen

INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	8
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag	8
1.2	Hinweise	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1	Lage	12
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.3	Privatrechtliche Situation	13
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Gebäude „Einfamilienhaus“	15
3.2	Nebengebäude „N1“	32
3.3	Nebengebäude „N2“	34
3.4	Außenanlagen	35
3.5	Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjekts	35
4	Ermittlung des Verkehrswerts	36
4.1	Bodenwertermittlung	37
4.2	Liquidation	38
4.3	Verkehrswert	39
5	Urheberschutz und Haftung	40
6	Verzeichnis der Anlagen	40

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	48429 Rheine, Overbergstr. 95
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 3250 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 5, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 162, Flurstück 23, Größe 594 m²

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheine Salzbergener Str. 29 48431 Rheine
Aktenzeichen des Auftraggebers:	012K016/24

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Rheine vom 06.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks festgestellt werden.
Wertermittlungs- |Qualitätsstichtag:	18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt nebst Außenanlagen besichtigt werden. Der lt. Bauakte vorhandene Teilkeller war nicht verkehrssicher zugänglich. In der Essküche befand sich eine Bodenluke (Abdeckung: sichtbarer Gitterrost), hier war der Zugang zum Kellergeschoss ersichtlich (einfache kurze Anstelleiter (Holz) auf vorhandenen Stufen). Von einer Begehung wurde aus sicherheitstechnischen Gründen abgesehen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mitarbeiterin des Zwangsverwalters die Mitarbeiterin der Gläubigerbank der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: □ Grundbuchauszug vom 04.07.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: □ Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 □ schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 02.10.2024 □ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheine □ Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Rheine (08.10.2024) □ Angaben zur planungsrechtlichen Situation

	□ schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation □ Bauakte der Stadt Rheine □ Messprotokoll des Bezirksschornsteinfegermeisters Vom Zwangsverwalter wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: □ Erstbericht des Zwangsverwalters (29.05.2024)
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: □ Berechnung der BGF und der Wohnfläche (Berechnung dient ausschließlich als Grundlage für diese Verkehrswertermittlung) □ Protokollierung während des Ortstermins □ Entwurf der Grund-/Bodenbeschreibung und Gebäudebeschreibung. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und wo erforderlich ergänzt.

1.2 HINWEISE

Wohnfläche	In der Bauakte der Stadt Rheine befindet sich keine Wohnflächenberechnung. Vom Unterzeichner wurde eine Berechnung auf Grundlage der Bauzeichnung und dem während der Ortsbesichtigung tlw. ausgeführten Aufmaß angefertigt. Die Flächenermittlung wurde ausschließlich für diese Wertermittlung erstellt und darf auch nur für diesen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung Weitergabe an Dritte oder Verwendung durch Dritte ist nicht gestattet.
Liquidation	Der aktuelle Zustand der Immobilie nebst Nebengebäude lässt eine unmittelbare Nutzung nicht zu. Am Tag der Ortsbesichtigung befand sich das Wohnhaus in einem erheblich vernachlässigten Zustand. An den Außenwänden (südöstliche Fassade sowohl im EG als auch im DG) sowie hinter den Heizkörpern (straßenseitige Fassade) wurde erheblicher Schimmelbefall infolge von fehlender Wärmedämmung festgestellt. Im Arbeitszimmer ist Schwarzschimmel im oberen Wandbereich und an der Decke vorhanden (siehe Fotos B1-B3). Vermutlich sind die desolate Dachflächenentwässerung sowie das Offenlegen des Mauerwerks (fehlender Wetterschutz) ursächlich. Es besteht derzeit ein erhöhtes Gesundheitsrisiko, da Mykotoxine und Schimmelsporen an die Raumluft abgegeben werden. Die Außenanlagen sind im Wesentlichen nicht angelegt und befanden sich am Wertermittlungsstichtag in einem erheblich vernachlässigten Zustand. Teilbereiche (Geräte_N2, siehe Fotos D1, D2) sind aufgrund mangelhafter Verkehrssicherung bzw. aufgrund von Einsturzgefährdung unmittelbar zu liquidieren. Das Wohngebäude wurde in den vergangenen Jahren (vermutlich 2020-2023) in Teilen umgebaut und modernisiert: □ Einbau von Kunststofffenstern □ Grundrissänderungen, Einbau einer neuen Treppenanlage □ Dämmung der Dachflächen (nicht fachgerecht; insgesamter Austausch)

- □ Einbau einer Gaszentralheizung (Bj. 2005, lt. Schornsteinfeger)
- □ Einbau neuer Heizkörper
- □ Elektroinstallation neu (nicht fertiggestellt)
- □ Einbau neuer Bäder (Duschbad & Bad im EG, Duschbad im DG)
- □ Einbau neuer Bodenbeläge
- □ Einbau neuer Türen

Sämtliche voraufgeführten Gewerke sind nicht vollständig und im Wesentlichen nicht fachmännisch ausgeführt, siehe Fotomaterial auf den Seiten 20-24 und 28-38. Die Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind aufgrund ihrer z.T. fehlenden fachmännischen Ausführung zu erneuern. Einzelne Gewerke wie z.B. exemplarisch die Elektroarbeiten können nicht ohne erheblichen zeitlichen Aufwand fertiggestellt werden. Die Heizungsanlage siehe Fotos B21 ist zu erneuern. Ob und inwieweit das Leitungssystem und die Heizkörper zu erneuern sind (Frostschäden-Undichtigkeiten), ist ohne Prüfung durch einen Fachbetrieb nicht feststellbar.

Für eine Wohnnutzung zwingend erforderliche Maßnahmen (innen und außen):

a) Instandsetzung der Dachentwässerung
b) Erneuerung des Dachs (innerhalb der nächsten, schätzungsweise 10 Jahre, ggf. bei einer Kernsanierung unmittelbar, siehe Pkt. a) und unter Berücksichtigung des GEG)
c) Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems
d) Rückbau der gesamten Putzflächen (innen) bis Rohmauerwerk
e) Überprüfen der gesamten Elektroinstallation und Fertigstellung
f) Überprüfen der gesamten wasserführenden Leitungen auf Dichtigkeit (Frostschäden aufgrund fehlender Beheizung)
g) Putzarbeiten (Außenwände) erneuern (siehe Pkt. c)
h) Wandfliesenarbeiten und Anschlusspunkte in allen Bädern nacharbeiten, ggf. zusätzliche Decke aus Gipskarton einbringen
i) fachgerechtes Abdichtungsband einbauen wie z.B. Sikralband daher insgesamter Rückbau der Gipskartonplatten und fachgerechter Einbau der Dampfbremse, damit einhergehend komplette Neuverkleidung der Dachseiten
j) Änderung des Grundrisses im Dachgeschoss (gefangene Räume, Tür zum Duschbad verlegen)
k) Einbau von Bodenbelägen im DG
l) Einbau von Innentüren im DG
m) Änderung des Duschbads im DG (WC unmittelbar neben der Duschtasse), siehe Foto 17, sowie Änderung des Türausschnitts, im Bereich der Dachschräge angelegt, lichte Höhe nicht ausreichend
n) Einbau von Außentüren (Nebengebäude)
o) Abklebung und Randeinfassung der Decke der Garage
p) Abriss Geräteraum (baufällig)
q) Außenanlagen fertigstellen

Infolge des notwendigen Rückbaus und der eingeschränkten Nutzung von Maschineneinsatz ist der Aufwand einer vollumfänglichen Sanierung deutlich höher (Abrechnung nach Stundenaufwand) als bei einer

	Neuerrichtung. Auch würde bei einer Sanierung das vorhandene (z.T. erhebliche durchfeuchtete) Ziegelmauerwerk erhalten bleiben. Da die Nutzung des Ziegelmauerwerks üblicherweise 100 bis 120 Jahre beträgt, und die Restnutzungsdauer des Gebäudes nahezu erreicht ist, ist aus Sicht des Unterzeichners eine Kernsanierung der übrigen Gewerke wirtschaftlich nicht darzustellen. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist das Grundstück freizulegen, d.h. die baulichen und sonstigen Anlagen sollten insgesamt liquidiert werden, um anschließend das Grundstück einer wirtschaftlichen (baulichen) Nutzung zuführen zu können. Der Verkehrswert wird auf Grundlage der Bodenwertermittlung berechnet (Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21). Die Kosten einer Liquidation (Kosten für die Freilegung des Grundstücks) werden nicht in Abzug gebracht. Lt. Gutachterausschuss der Stadt Rheine wurden in den vergangenen Jahren von Investoren Preise für Abrissgrundstücke gezahlt, die dem Bodenwert entsprachen.
Künstliche Mineralfasern: (z.B. Asbest)	Dieser Abschnitt wird bei jeder Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen das Baujahr der Gebäude vor 2000 liegt, grundsätzlich erwähnt. Während des Ortstermins wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen bzw. Proben zur Feststellung von künstlichen Mineralfasern (KMF); z.B. Asbest entnommen, KMF werden als Dämmmaterial in Textilien, als Verstärkung von Kunststoffen oder als Lichtleitfasern angewandt. Sie setzen lungengängige Fasern frei und können krebserregend sein. Seit 2000 wurden künstlichen Mineralfasern mittels Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) verboten. Seitdem werden ausschließlich Mineralwolle-Dämmstoffe mit RAL-Siegel verbaut. Dieses Gütezeichen wird für biolösliche Mineralwollen vergeben. Zur Beurteilung der Situation bedarf es ggf. einer Untersuchung, die jedoch nicht zu unseren Aufgaben bzw. zum Auftragsumfang gehört. Verbindliche Angaben sind somit seitens des Unterzeichners nicht möglich.

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl Stand: 31.12.2022 Quelle: https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Ressourcen/Statistik/Bevölkerungsdaten.pdf	Kreis Steinfurt: 456.464 Stadt Rheine: 77.893
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 162 km entfernt) Autobahnanschlussstelle: A 30 – Rheine-Nord (ca. 5 km entfernt) Bundesstraßen: 481 (ca. 1,5 km entfernt) 70 (ca. 3,5 km entfernt) Bahnhof: ca. 2,5 km entfernt Flughafen: FMO (ca. 31 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte von Rheine (Rathaus) beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke und Bankfiliale befinden sich im Umkreis von rd. 2 km. Die Entfernung zum Krankenhaus beträgt rd. 3 km. Eine Kindertagesstätte befindet sich in unmittelbarer Nähe. Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind im Umkreis von ca. 2 km angeordnet. Die nächste Bushaltestelle zur Nutzung des öffentl. Nahverkehrs befindet sich an der Konrad-Adenauer-Ring „Schotthock“ in ca. 220 m fußläufiger Entfernung (Linie G2).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	während des Ortstermins wurden keine wesentlichen Beeinträchtigungen festgestellt
Topografie:	eben

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	Anliegerstraße (verkehrsberuhigt, Zone 30)
Straßenausbau:	Fahrbahn: Bitumen Gehwege: vorhanden (Betonsteinpflaster) Parkstreifen: einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und Geräteraums (straßenseitig und entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze) einseitige Grenzbebauung der Garage
Einfriedung:	tlw. eingefriedet durch einfache Zaunelemente (Holz)
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen.

2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.07.2024 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Rheine Stadt, Blatt 3250 sind folgende Eintragungen vorhanden: lfd. Nr. 8: »*Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine – 12L3/24). Eingetragen am 09.02.2024.«* lfd. Nr. 9: »*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine – 12K16/24). Eingetragen am 03.07.2024.«*
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. Webportal[1] der Stadt Rheine (Baurechtkataster) liegen keine belastenden Eintragungen vor.
Denkmalschutz:	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Rheine vom 08.10.2024 ist das Gebäude nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

[1] https://kreis-steinfurt.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b9f26f9804d642e9abb8932ec97068a1

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich und ist folglich gem. § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Rheine vom 30.09.2024 »*Es wird für die Erstellung eines Gutachtens bescheinigt, dass das Grundstück […] an einer öffentlichen Straße liegt, die 1965 erstmalig endgültig hergestellt wurde. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nicht mehr an. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) wurde bereits erhoben.*«

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:	siehe Seite 3, Prolog & Abschnitt 1.2

3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung:	Grundlage für die Gebäudebeschreibungen zum Wertermittlungsstichtag sind sowohl die Auskünfte aus der Bauakte, die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben der Teilnehmer im Ortstermin. Die Gebäude und Außenanlagen werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wie sie im Ortstermin zu erkennen waren. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf Grundlage der jeweils üblichen baujahrestypischen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) wurde unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Hinweis: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 GEBÄUDE „EINFAMILIENHAUS“

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudeart: *gem. Bauakte*	Einfamilienhaus, eingeschossig ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt mit zwei Anbauten *(nachfolgend Anbau I und Anbau II, siehe Seite 3, PROLOG)* <u>Hauptgebäude:</u> ausgebautes Dachgeschoss (Ausbau nicht fertiggestellt) tlw. unterkellert
Baujahr: *gem. Bauakte*	siehe Seite 3, Prolog
Modernisierung:	siehe Seite 3, Prolog
Außenansicht:	Putz
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	keine Angabe möglich
Außenwände: *gem. Bauakte*	Mauerwerk, d = 38 cm
Innenwände: *gem. Bauakte*	<u>Erdgeschoss:</u> Mauerwerk <u>Dachgeschoss:</u> Mauerwerk, tlw. Trockenbauwände

Geschossdecken: *gem. Bauakte*	Erdgeschoss: Holzbalkenlage Dachgeschoss: Kehlbalken (Holzbalkenlage)
Treppen:	Kellergeschosstreppe: nicht vollständig vorhanden, Anschluss an KG-Decke provisorisch mittels einfacher Anstellleiter (Holz) ergänzt Erdgeschosstreppe: Stahlbeton Tritt- und Setzstufen: Fliesen Treppe zum Spitzboden: Einschubleiter
Haupteingang:	zweiteilige Kunststofftür (weiß) Flügeltür mit aufgesetzten Leisten Seitenteil mit Glasfüllung
Fenster:	Kunststoff (weiß) mit vermutl. Wärmedämmverbundglas (Baujahr 2020) Wohnzimmer und ein Schlafraum: Dreifachverglasung Dachflächenfenster tlw. Rollläden mit elektr. Antrieb
-bänke:	außen: Kunststein (schwarz)
Dachkonstruktion:	Hauptgebäude: Satteldach mit Dachaufbau (straßenseitig) Anbau I: Schleppdach Anbau II: Satteldach
-eindeckung:	überwiegend Dachziegel (rot) Anbau I: Trapezblech Dachaufbau: Staffelgiebel mit Gewände und Gesims (Kapitell Kugel) seitliche Verkleidung: Schindeln
-entwässerung:	Dachrinne und -fallrohr: Zink straßenseitig: innenliegende Regenrinne

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentl. Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Kanalnetz
Elektroinstallation:	innen: im Zuge der Sanierung erneuert, allerdings nicht fachgerecht fertiggestellt, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ und Fotos B19 je Raum überwiegend ein oder zwei Lichtauslässe tlw. Einbaustrahler je Raum überwiegend mehrere Steckdosen

Heizung:	Gaszentralheizung, insgesamt zerlegt siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ gem. Bescheinigung des Bezirksschornsteinfeger (17.01.2023): »*Fabrikat BUDERUS Logano, Nennwärmeleistung 16 kW*«
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage

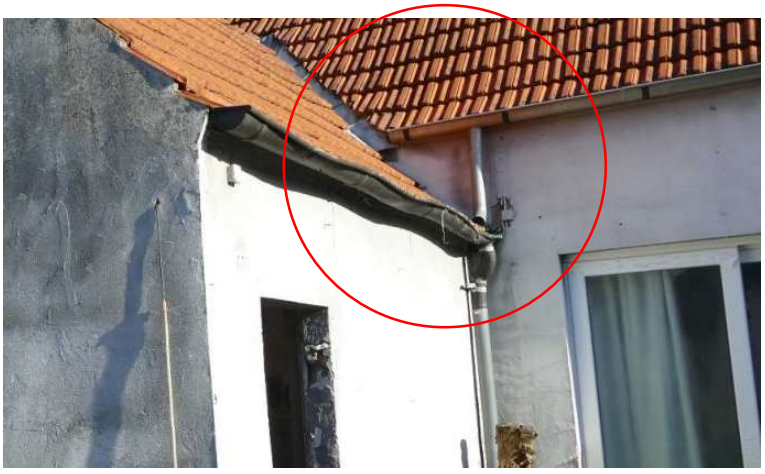
BAUTEILE | EINRICHTUNGEN | ZUSTAND

besondere Bauteile:	Dachaufbau (straßenseitig)
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen erkennbar

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“

A1 Zustand der Dachentwässerung (straßenseitig)
innenliegende Rinne nicht angeschlossen *(erstellt am 28.11.2024)*

A2 Zustand der Dachentwässerung (rückwärtige Dachfläche)



A3 dito Bild A2

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“

A4 Zustand der Verkleidung des Dachaufbaus *(erstellt am 28.11.2024)*

A5 Zustand der straßenseitigen Fassade: Mauerwerk freigelegt *(erstellt am 28.11.2024)*

A6 dito Bild A5 *(erstellt am 28.11.2024)*

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“

A7 Zustand der straßenseitigen Fassade: Mauerwerk freigelegt

A8 straßenseitige Fassade: Feuchtigkeit im Mauerwerk

A9 Anbau II: Zustand der Fensterleibungen nach Einbau des Fensters (Duschbad) fehlende „Bei“-Putzarbeiten

A10 Zustand der straßenseitigen Fassade – Rissbildung *(erstellt am 28.11.2024)*

A11 dito Bild A10 *(erstellt am 28.11.2024)*

A12 dito Bild 10 und 11 *(erstellt am 28.11.2024)*

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „GEBÄUDE AUßEN“

A13 Zustand der straßenseitigen Fassade: Zustand des Mauerwerks und des Putzes an der Hauseingangstür, Eingangsstufen fehlen

A14 rückwärtige Fassade: Zustand (-Durchfeuchtung-) des Außenputzes bzw. Außenmauerwerks

A15 Zustand der Fassade nach Einbau eines bodentiefen Fensterelements, Schiebetür „Essküche“: fehlendes Nacharbeiten der Maurer-/Putzarbeiten (Leibung und Austritt, Treppenstufe oder dgl. fehlt)

RAUMAUFTEILUNG

Hinweis: siehe Seite 3, Prolog

Kellergeschoss: keine Angabe möglich (fehlende Begehung)

Erdgeschoss: (lichte Raumhöhe = ca. 3,10 m)

Küche/Essen	31,75 m²
Schlafen	17,84 m²
Bad	6,65 m²
Duschbad	6,21 m²
Diele	8,33 m²
Wohnzimmer zur Straße	28,46 m²
Arbeiten	12,81 m²
Terrasse (anteilig)	4,00 m²
Wfl. gesamt	116,05 m²

Dachgeschoss: (lichte Raumhöhe = ca. 2,20 m)

Schlafen (Norden)	12,02 m²
Flur	3,64 m²
Flur 2	6,49 m²
Duschbad	2,40 m²
Schlafen (Süden)	9,83 m²
Schlafen (Mitte)	5,38 m²
Schlafen (Dachaufbau)	8,57 m²
Wfl. gesamt	48,32 m²

Wohnfläche insgesamt: *(siehe Abschnitt 1.2)*

Wfl. gesamt	164,37 m²

RAUMAUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

Oberbodenbeläge:

<u>Erdgeschoss:</u>
überwiegend Fliesen (grau)
Wohnzimmer (Straße): Vinylbelag

<u>Dachgeschoss:</u>
überwiegend Holzdielen (Unterkonstruktion)
Duschbad: Fliesen (grau)

Wandbekleidungen:

<u>Erdgeschoss:</u>
überwiegend Anstrich
Bad und Duschbad: Fliesen (weiß)

<u>Dachgeschoss:</u>
überwiegend ohne Wandbekleidungen
Duschbad: Fliesen (weiß)

Deckenverkleidung:	Erdgeschoss: Anstrich (weiß) Dachgeschoss: ohne Verkleidungen tlw. Gipskartonplatten bisher ausschl. verspachtelt tlw. Rohbau
Innentüren:	Erdgeschoss: glatte Holzwerkstofftüren (weiß) Dachgeschoss: keine Türen und Zargen vorhanden
sanitäre Installation: *(siehe Abschnitt 1.2)*	Erdgeschoss: Bad (weiße Sanitärobjekte): Eckbadewanne, Waschbecken, WC (Wandmontage, Einbauspülkasten) Duschbad (weiße Sanitärobjekte): Duschtasse, Waschbecken, WC (Wandmontage, Einbauspülkasten) Waschmaschinenanschluss Dachgeschoss *(siehe Abschnitt 1.2)*: Duschbad (weiße Sanitärobjekte): Waschbecken (nicht montiert) und Duschtasse
besondere Einrichtungen:	keine erkennbar
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung zu berücksichtigen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

B1 Arbeitszimmer (EG) – Wand zur Straße: Schimmelbefall

B2 Wohnzimmer (EG) – Außenwand Giebel: Schimmelbefall

B3 Wohnzimmer (EG) – Außenwand straßenseitig: Schimmelbefall

B4 Arbeitszimmer (EG): Sockelleisten fehlen

B5 Wohnzimmer (EG) – Steckdoseneinsatz fehlt

B6 Bad (EG): „Bei“-Putz oberhalb der Tür fehlt

B7 Treppe bzw. Treppenflur im DG: Zustand des Innenausbaus

B8 Flur im DG: Zustand der (Unter-)Konstruktion - Holzdielen

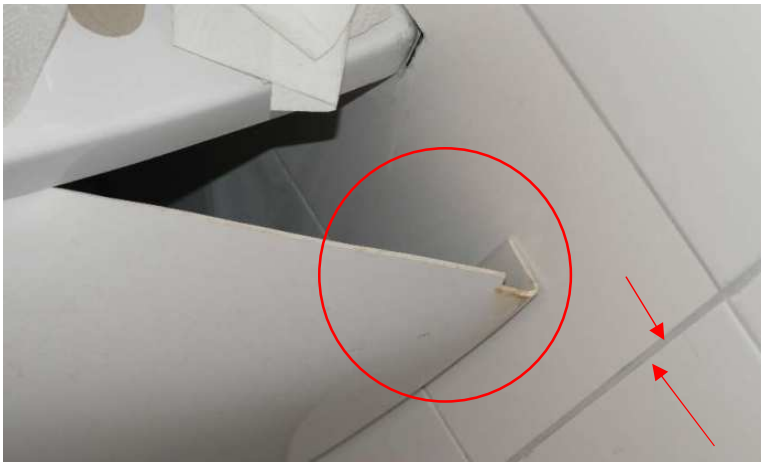
B9 Flur 2 im DG: Zustand des Innenausbaus

B10 noch offener, sichtbarer Bereich hinter der Verkleidung (Gipskarton); nicht fachgerechte Abklebungen (Abdichtung) der Dampfbremse, somit insgesamter Rückbau notwendig

B11 dito Bild B7

B12 Zustand Innentür zum Duschbad, lichte Höhe nicht ausreichend und Ecke infolge der Dachschräge in der Tür

B13 Duschbad im EG (Anbau II): lichte Höhe ca. 2,20 m
lichte Höhe in der Dusche (Duschtasse): ca. 2,00 m

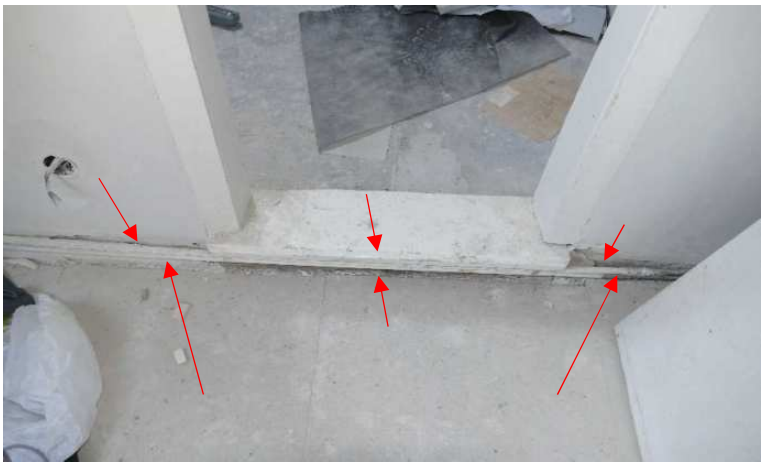


B14 Bad im EG (Anbau I): Verkleidung der Eckbadewanne beschädigt
unregelmäßiges Fugenmaß

B15 Duschbad im DG: Fliesenarbeiten unfachmännisch ausgeführt
unregelmäßiges Fugenmaß, kein fachgerechter Deckenanschluss zur Wandfliese gegeben, unterschiedliche Höhen der Abschlussfliesen zur Gipskartondecke

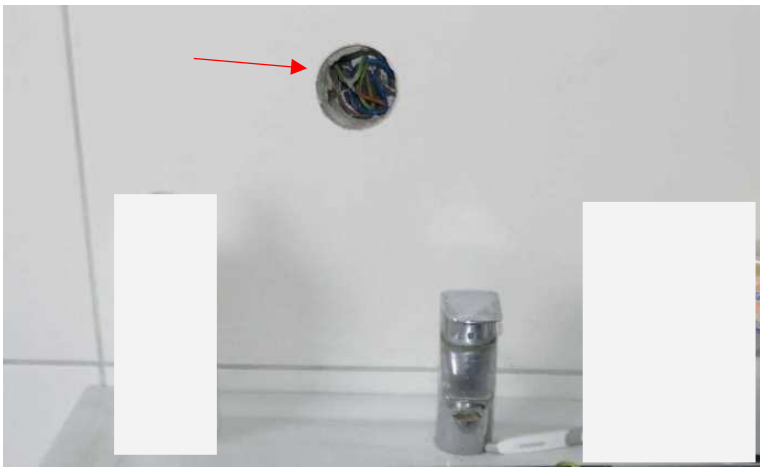
B16 Duschbad im DG (Anbau II): nicht fertig gestellt

B17 Deckendurchbruch unmittelbar vor der Dusche



B18 Zustand des Fußbodenaufbaus DG: Türschwelle nicht zeitgemäß, sichtbare Heizkörperleitungen

B19 Essküche im EG: Zustand der Elektroinstallation



B20 Duschbad im EG: Elektroinstallation nicht fertiggestellt

B21 Anbau II „Heizung“: Zustand der z.T. demontierten Heizungsanlage

3.2 NEBENGEBÄUDE „N1“

Gebäudeart:	Einzelgarage (innen: ca. 5,00 m x 2,47 m) überdachte Abstellfläche vor der Garage Holzkonstruktion mit Abdeckung aus Trapezblechen Hinweis: Die Zufahrt zur Garage beträgt ca. 2,35 m.

Baujahr:	keine Angabe möglich
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	Bimsstein, verputzt
Zugang:	zweiflügeliges Holzdrehtor
Dachkonstruktion:	Schleppdach (Stb.-Decke) mit Abklebung keine Dachflächenentwässerung vorhanden
Wände:	Putz

C1 | Zustand der Dachabdichtung und des Außenmauerwerks

C2| Zustand des Außenmauerwerks aufgrund der undichten Dachhaut stark durchfeuchtetes Mauerwerk (einschl. Putz)

C3| Zustand der Überdachung vor der Garage – ohne Wertansatz

3.3 NEBENGEBÄUDE „N2“

Gebäudeart:	Geräteraum
Baujahr: *gem. Bauakte*	1919: Neubau einer Stallung für den Metzgereibetrieb (Wurstküche)
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	Putz mit Anstrich
Zugang:	Türöffnung
Dachkonstruktion:	Stahlträgerdecke
Wände:	Mauerwerk ohne Verkleidung
Bodenbelag:	Beton
techn. Ausstattung:	Heizkörper montiert, keine Angabe zur Funktion möglich
Baumängel, -schäden und wirtschaftliche Wertminderungen:	

D1 | Zustand der Decke

D2| Zustand des Umfassungsmauerwerks (innen)

3.4 AUßENANLAGEN

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegbefestigungen:	Zufahrt Garage: Betonsteinpflaster Wege im rückwärtigen Grundstücksteilbereich: Betonsteinpflaster
Terrasse:	Waschbetonplatten
Gartenanlagen und Anpflanzungen:	Gartenbereich (rückwärtig): Rasenfläche (insgesamt verwildert), keine Beete angelegt vereinzelt heimische Gehölze
techn. Ausstattung:	keine erkennbar
Baumängel, -schäden und wirtschaftliche Wertminderungen:	

E1 | Zustand „Eingangsstufen“ und straßenseitiges Mauerwerk mit fehlendem Witterungsschutz wie z.B. Putz oder dgl.

E2| Zustand der Terrassenfläche

3.5 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Zustandsbeschreibung:	siehe Prolog, Seite 3

4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden bebaute Grundstück in 48429 Rheine, Overbergstr. 95 zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 ermittelt.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 3250 -Bestandsverzeichnis – lfd. Nr. 5, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 162, Flurstück 23, Größe 594 m²
Verkehrswertermittlung:	Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere: besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.1 BODENWERTERMITTLUNG

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	320,00 €/m²	
Definitionen Boden-Richtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I
	Grundstückstiefe	= 25 m
	Grundstücksfläche	= 500 m²
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 18.10.2024
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= Wohnbaufläche
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Bauweise	= offen
	Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
	Grundstückstiefe	= rd. 35 m
	Grundstücksfläche	= 594 m²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)			=	320,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtage	01.01.2024	18.10.2024	x	1,00	E01
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	320,00 €/m²	
Lage		Ausrichtung Garten „Südwesten“	x	1,10	E02
Fläche (m²)	500	594	x	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1,00	
Vollgeschosse	I	I-II	x	1,00	
Bauweise	offen	offen	x	1,00	
Tiefe	25	35	x	1,00	E03
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	352,00 €/m²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben			=	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	352,00 €/m²	
Fläche				594 m²	
abgabenfreier Bodenwert				= 209.088,00 € rd. 210.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 insgesamt rd. 210.000,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

E01	Lt. telefonischer Rücksprache mit dem GAA Rheine sind die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag nicht anzupassen.
E02	Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Durchschnittliche Anpassung in der Bodenrichtwertzone i. d. R.: SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord). Es erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes für diese Zone durch Anhebung um 10%.
E03	Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die für diese Zone ausgewiesene Tiefe von 25 erfolgt nicht, da die Ausnutzung, sprich die mögliche bebaubare Fläche (§ 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“), die Grundstücksgröße erfordert. Die Tiefe des Bewertungsgrundstücks wirkt sich demnach eher positiv aus.

4.2 LIQUIDATION

Fazit	Im Abschnitt 1.2 „Hinweise“ ist ausführlich erläutert worden, dass die Sanierung und die Instandsetzung des Wohnhauses wirtschaftlich nicht darzustellen ist. Eine Liquidation kann ausschließlich mittels des Ertragswertverfahrens nachgewiesen werden. Da der Verkehrswert dieses Objekttyps (Einfamilienhaus) üblicherweise mittels des Sach- bzw. Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, führt das Ergebnis der Bodenwertermittlung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten zum Verkehrswert.

4.3 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert (Liquidation) für das mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden bebaute Grundstück in 48429 Rheine, Overbergstr. 95

Grundstücksdaten:
Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 3250 -Bestandsverzeichnis-
lfd. Nr. 5, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 162, Flurstück 23, Größe 594 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 mit rd.

210.000,00 €
(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Emsdetten, 09.12.2024

_____
Sachverständiger Peter Mues

5 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

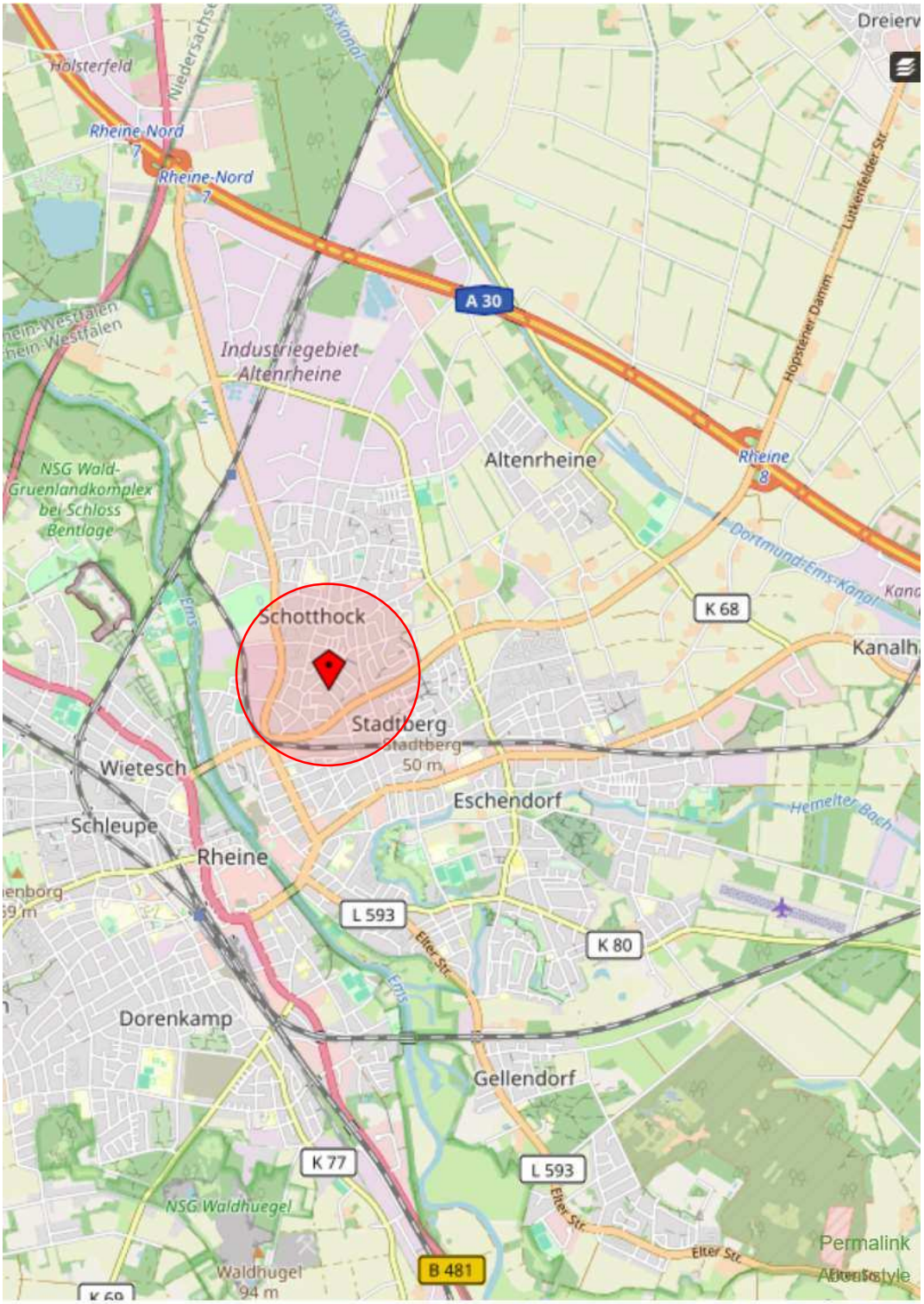
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

F	Übersichtsplan
G	Auszug aus der Katasterkarte
H	Fotoübersichtsplan
I	Fotos – Außenaufnahmen
J	Grundriss und Schnitt

Anlagen	F | Übersichtsplan (Lizenz: Open Database License ODbL)



Anlagen | I | Fotos - Außenaufnahmen

I1 | Straßenansicht des Einfamilienhauses

I2 | Ansicht des Einfamilienhauses aus südöstlicher Richtung

Anlagen

I | Fotos - Außenaufnahmen

I3 | Ansicht der rückwärtigen Fassade

I4 | Ansicht der Fassade des Anbaus I (Bad und Abstellraum) sowie des Geräteraum N2

Anlagen | I | Fotos - Außenaufnahmen

I5 | Ansicht der rückwärtigen Fassade des Anbaus II (Duschbad und Heizung)

I6 | Ansicht der Garage

Anlagen | I | Fotos - Außenaufnahmen

I7 | Blick entlang der Zufahrt bzw. Zuwegung zum Garten

I8 | Blick auf die rückwärtige Gartenteilfläche

Anlagen | I | Fotos - Außenaufnahmen

I9 | Blick entlang der „Overbergstraße“

I10 | Blick entlang der „Overbergstraße“ in Richtung Ludgeristraße

mues. Das Werte-Kontor.
Peter Mues
Lindenstraße 30
48282 Emsdetten

T 02572.9430000
F 02572.9430019
M gutachten@mues-werte-kontor.de
W mues-werte-kontor.de