

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Dipl.- Wirtsch.- Ing. STEFAN ELBERS



öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

**Büro Münster** Königsstr. 37/38  
48143 Münster  
Telefon 0251-87126-31

**Mail** [info@immobiliengutachter.ms](mailto:info@immobiliengutachter.ms)

**Büro Bocholt** Diepenbrockstr. 20  
46399 Bocholt  
Telefon 02871-29205-87

**Homepage:** [www.immobiliengutachter.ms](http://www.immobiliengutachter.ms)

Datum: 11.09.2024  
Az.: 1650-2024  
Gerichts-AZ: 012 K 018/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als  
**Grünland genutzte Grundstück**  
**in 48431 Rheine, Willers Kamp 48 - 68**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Rheine Stadt	7958B	3 und 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Rheine links	183	217 und 320

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
28.05.2024 ermittelt mit rd.

unbelasteter Verkehrswert Flurstück 217	440.000,00 €
unbelasteter Verkehrswert Flurstück 321	5.200,00 €
in Summe	445.200,00 €
sowie	
Dienstbarkeit lfd. Nr. 1	500,00 €
Dienstbarkeit lfd. Nr. 3	500,00 €

**Internet-Version:**

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (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 27 Seiten.

„Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>9</b>
3.1	Grundstücksdaten, Grundstücke .....	9
3.2	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 217 .....	10
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.2.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	10
3.2.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	10
3.2.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	10
3.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren.....	10
3.2.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	10
3.2.3.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	11
3.2.4	Bodenwertermittlung .....	13
3.2.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
3.2.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
3.2.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	15
3.2.6	Wert des Grundstücks Flurstück 217.....	16
3.3	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 321 .....	17
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
3.3.2	Bodenwertermittlung .....	17
3.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
3.3.4	Vergleichswertermittlung.....	18
3.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	18
3.3.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
3.3.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
3.3.6	Wert des Grundstücks Flurstück 321 .....	19
3.4	Belastungen .....	20
3.4.1	Dienstbarkeiten .....	20
3.5	Verkehrswert .....	21
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>24</b>

4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	24
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	25
4.3	Verwendete fachspezifische Software .....	25
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>26</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland/ Acker
Objektadresse:	Willers Kamp 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 48431 Rheine
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 7958B, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 7958B, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 217, zu bewertende Fläche 6.616 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 321, zu bewertende Fläche 73 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Rheine vom 30.04.2024, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des Versteigerungsobjektes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	28.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.05.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.05.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Versteigerungsobjekt konnte besichtigt werden. (nur Außenbesichtigung, unbebautes Grundstück)
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen anonymisiert!
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Objektanschrift, Kataster- und Grundbuchangaben</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.08.2022</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Auskünfte zur möglichen Bebaubarkeit, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan</li><li>• Auskünfte der örtlichen Planungsbehörde</li><li>• Altlastenauskunft vom 26.06.2024</li><li>• Auskunft zu Baulasten vom 03.09.2024</li><li>• Auskunft zur Erschließungsbeitragsituation vom 29.05.2024</li><li>• Auskünfte aus dem örtlichen Grundstücksmarktbericht, Daten für die Wertermittlung</li><li>• Weitere Marktdaten</li></ul>

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben insbesondere finden die in § 6 (2) ImmoWertV aufgeführten Bestimmungen keine Berücksichtigung.

Auftragsgemäß wird der Wert der Grundstücke einzeln und insgesamt ermittelt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl:	Rheine (ca. 80.000 Einwohner); Stadtteil Wietesch / Schleupe
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Osnabrück (ca. 50 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 156 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B70, B481 (ca. 2 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A30 (ca. 6,5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Rheine (ca. 1,6 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> FMO Münster Osnabrück (ca. 32 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 900 m entfernt (K+K-Supermarkt); Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt (Klinikum, MVZ, Gymnasium, Berufskolleg); öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 100 m entfernt (Haltestelle Wadelheim/ Brechtestraße); Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Bahnverkehr
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 6.689,00 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlagen
-------------------	---

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	kein direkter Straßenanschluss vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	In der nahegelegenen Franz-Tacke-Straße ist die Erschließung mit folgenden Medien vorhanden: Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon  Das Bewertungsgrundstück selbst verfügt nicht über Hausanschlüsse. Diese sind noch nicht hergestellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine wesentliche Bebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.06.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.08.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rheine Stadt, Blatt 7958B folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Grunddienstbarkeiten:  Lfd. Nr. 1, zu Nrn. 3 und 4 d. BestVZ – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entschädigungsloses Dulden von Immissionen aus Bahnbetrieb) für die Deutsche Bahn AG  Lfd. Nr. 3, zu Nr. 4 d. BestVZ – Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 318  Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die Werte dieser Rechte separat ermittelt.
Herschvermerke:	keine

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht (keine Bebauung)
----------------	--

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger

Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 "Franz-Tacke-Straße" ist ein planungsrechtliches Konzept zur möglichen Aufteilung und Bebaubarkeit des Bewertungsobjektes dargestellt. Dies bezieht jedoch weitere Flächen ein und ist nicht rechtskräftig.

Innenbereichssatzung:	keine
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine
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.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

keine Bebauung

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Flurstück 217: Bauerwartungsland Flurstück 321: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück liegt derzeit nicht an einer öffentlichen Straße. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig, sobald eine Erschließung erstmalig hergestellt wird.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich/ als Grünland genutzt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 48431 Rheine, Willers Kamp 48 - 68 zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rheine Stadt	7958B	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rheine Stadt	183	217	6.616 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rheine Stadt	7958B	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rheine Stadt	183	321	73 m <sup>2</sup>

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens werden in der Wertermittlung für jedes Grundstück im Rechtssinne (abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch unter einer besonderen laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragen ist) stets ein gesonderter Wert ermittelt (sog. Einzelausgebot). Da bei einer einheitlichen Bebauung mehrerer Grundstücke und auf Antrag eines Beteiligten auch ohne gemeinsame Bebauung ein Gesamtaufgebot denkbar ist, werden neben den Einzelwerten auch der Gesamtwert der Grundstücke ermittelt.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 217	unbebaut (Grünland)	6.616 m <sup>2</sup>
Flurstück 321	unbebaut (Grünland)	73 m <sup>2</sup>
Summe der Grundstücksflächen:		6.689 m <sup>2</sup>

## 3.2 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 217

### 3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

### 3.2.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 3.2.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 3.2.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 3.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 3.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 3.2.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

#### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des unbebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist (Bodenrichtwerte).

#### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nicht zu, da es nicht als **Renditeobjekt** angesehen werden kann. (unbebautes Grundstück)

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück hinreichend gesicherte **Liegenschaftszinssätze nicht bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann. (unbebautes Grundstück)

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

### 3.2.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt gem. benachbarter Bodenrichtwerte im Mittel (mittlere Lage) = **280,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

#### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2024
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	=	Grünland/ Acker
beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Grundstücksfläche (f)	=	6.616 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (pflichtig)	=	pflichtig
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>280,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		Bahnlinie	× 0,95	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	266,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	6.616	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 0,25	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	66,50 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge (0,00 €/m <sup>2</sup> × 1,0)			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
Zu-/Abschläge			+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>angepasster beitragspflichtiger relativer Bodenwert für baureifes Land</b>			=	<b>66,50 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Anpassung an die Entwicklungsstufe und Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen		
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	1,00
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	66,50 €/m <sup>2</sup>

Grundstücksfläche	×	6616 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert für das Bauerwartungsland</b>	=	<b>439.964,00 €</b>	
		<b>rd. 440.000,00 €</b>	

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Flurstück 217“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>440.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>440.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>440.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>440.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>440.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 insgesamt **440.000,00 €**.

### 3.2.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Das Mittel der benachbarten Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei bemisst sich mit ca. 355,00 € / m<sup>2</sup>. Literaturangaben und Veröffentlichungen benachbarter Gutachterausschüsse nennen für durchschnittliche Erschließungskosten (neuezeitliche Erschließung) Größenordnungen von rd. 50,00 – 100,00 € / m<sup>2</sup>.

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert wird um geschätzte, mittlere noch zu erbringende Erschließungskosten i.H.v. 75 € / m<sup>2</sup> gemindert/ korrigiert.

#### E2

Die Nähe zur Bahnlinie wird mit einem sachverständig geschätzten Faktor von 0,95 berücksichtigt.

#### E3

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, welche in den Flächennutzungsplänen der jeweiligen Gemeinden als künftiges Bauland bzw. als Land, welches erwartbar bebaut werden kann, verzeichnet sind. Die Definition gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung, Paragraph 5 Absatz 2 lautet: „Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“ Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Benachbarte Flächen sind bereits überplant und bebaut.

Das Bewertungsgrundstück wird daher aus sachverständiger Sicht mit der Qualität "Bauerwartungsland" bewertet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine veröffentlicht keine Anpassungsfaktoren bezüglich der Baulandqualität "Bauerwartungsland". In den Marktberichten der benachbarten Münsterlandkreise und den Veröffentlichungen des Grundstücksmarktberichtes NRW finden sich Angaben i.H.v. ca. 20 % bis 30 % des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandpreises und wird hier nach sachverständiger Einschätzung mit 25 % angesetzt. Der relevante Baulandpreis der benachbarten Richtwertzonen beträgt im Mittel ca. 355,00 € (ebf.).

#### 3.2.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 3.2.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **3.2.6 Wert des Grundstücks Flurstück 217**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **440.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Flurstück 217 wird zum Wertermittlungstichtag 28.05.2024 mit rd.

**440.000,00 €**

geschätzt.

### 3.3 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 321

#### 3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

s. Flurstück 217

#### 3.3.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Mittel der benachbarten **Bodenrichtwerte** beträgt (mittlere Lage) **355,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

##### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	=	28.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	73 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	20 m

##### Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>355,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 0,20	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 71,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	73	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	

Tiefe (m)	25	20	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>71,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>71,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	73 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	5.183,00 €
	<b>rd.</b>	<b><u>5.180,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 insgesamt **5.180,00 €**.

### 3.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Das zu bewertende Flurstück ist planungsrechtlich eine Wohnbaufläche. Teil II des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "VEP 8 Beckeringstraße Ost" stellt eine Baufläche auf den Flurstücken 318, 319, 320 und 321, 322 dar. Allerdings liegt das Flurstück außerhalb des Baufensters und somit des bebaubaren Bereiches. Gemeinsam mit den übrigen Flurstücken könnte es zur Ermittlung der GFZ herangezogen werden und würde insofern indirekt der Bebauung dienen. Die Flurstücke 318 und 319 sind bebaut, das Bewertungsgrundstück dient als Zuwegung/ private Verkehrsfläche der bebauten Flurstücke. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung allein des Bewertungsobjektes erscheint nicht gegeben, daher wird auf den Richtwert ein Abschlag i.H.v. 80 % angewendet.

### 3.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Flurstück 321“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>5.180,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.180,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.180,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>5.180,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>5.180,00 €</u></b>

### 3.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

#### 3.3.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

vgl. Flurstück 217

### 3.3.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

vgl. Flurstück 217

### 3.3.6 Wert des Grundstücks Flurstück 321

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.180,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Flurstück 321 wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd.

**5.200,00 €**

geschätzt.

### 3.4 Belastungen

#### 3.4.1 Dienstbarkeiten

Beim Bewertungsobjekt sind in Abt. II des Grundbuches Belastungen eingetragen. Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die Werte dieser Rechte außerhalb der Wertermittlung ermittelt und angegeben wie folgt:

Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 7958B, lfd. Nr. 1:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entschädigungsloses Dulden von Immissionen aus Bahnbetrieb) für die Deutsche Bahn AG (übertragen auf die DB Netz AG).*

*Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. September 2000 – Urk.R.Nr. 661/00 des Notars Strotmann in Rheine – am 21. September 2001.“*

Die o.a. Eintragung stellt eine dingliche Sicherung der faktisch vorhandenen Einschränkung durch Bahnverkehr (Immissionen) dar.

Die Wertauswirkung der Dienstbarkeit kann nicht genau ermittelt werden, wird aber aus sachverständiger Sicht eher gering eingestuft. Die Wertauswirkung durch Bahnverkehr ist bereits an anderer Stelle berücksichtigt.

Aus den o.a. Gründen wird in Anlehnung an Wertangaben in der Literatur sowie Erfahrungssätze des Sachverständigen die Dienstbarkeit insoweit mit einem pauschalen Betrag in Höhe von **500,00 €** berücksichtigt.

Grundbuch von Rheine Stadt, Blatt 7958B, lfd. Nr. 3:

*„Grunddienstbarkeit: (Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rheine Stadt, Flur 183, Flurstück 318 (Blatt 16244).*

*Bezug: Bewilligung vom 25.09.2008 (UR-Nr. 502/08, Notarin Dr. Sabine Schulte-Strotmann, Rheine). Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 09.10.2008.“*

Die o.a. Eintragung stellt eine Einschränkung der Verfügungsgewalt über das Bewertungsgrundstück dar, da die belastete Fläche für eine Bebauung nicht genutzt werden kann.

Die Wertauswirkung der Dienstbarkeit kann nicht genau ermittelt werden, wird aber aus sachverständiger Sicht eher gering eingestuft. Aus vorgenannten Gründen (vgl. 3.3.3) ist eine Bebauung faktisch derzeit nicht möglich. Darüber hinaus sind die o.a. Dienstbarkeiten eine privatrechtliche /dingliche Sicherung der bereits öffentlich-rechtlich in den Baulasten geregelten Einschränkungen.

Aus den o.a. Gründen wird in Anlehnung an Wertangaben in der Literatur sowie Erfahrungssätze des Sachverständigen die Dienstbarkeit insoweit mit einem pauschalen Betrag in Höhe von **500,00 €** berücksichtigt.

### 3.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in 48431 Rheine, Willers Kamp 48 - 68

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheine Stadt	7958B	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheine Stadt	183	217

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd.

**440.000,00 €**

**in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro**

und

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheine Stadt	7958B	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheine Stadt	183	321

mit rd.

**5.200,00 €**

**in Worten: fünftausendzweihundert Euro**

in Summe

**445.200,00 €**

**in Worten: vierhundertfünfundvierzigtausendzweihundert Euro**

und mit rd.

Dienstbarkeit lfd. Nr. 1

**500,00 €**

**in Worten: fünfhundert Euro**

Dienstbarkeit lfd. Nr. 3

**500,00 €**

**in Worten: fünfhundert 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.

Münster, den 11. September 2024

---

Stefan Elbers

**Hinweise zum Urheberschutz und zur 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 200.000,00 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.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten  
– Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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 weiter Anwendung)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Wohnraumförderungsgesetz

**MHG:**

Miethöheregulierungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

## 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2024
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2024
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, WertermittlungsForum, Sinzig 2024
- [4] Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, 1999
- [5] Buss, Harald: Der Sachverständige für Schäden an Gebäude, Fraunhofer IBR Verlag, 2002
- [6] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2014
- [7] GUG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift der Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied 2024
- [8] Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2016
- [9] Gablenz, Klaus: Rechte und Belastungen in der Grundstückswertermittlung, Köln 2008
- [10] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Köln 2016
- [11] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2015
- [12] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten, Köln 2017
- [13] Hans-Georg Tillmann; Wolfgang Kleiber; Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017
- [14] Dr. Peter Schwirley, Dr. Marc Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- [15] Dr. rer. pol. Daniela Schaper, Dr. rer. pol. Marianne Moll-Amrein: Basiswissen Wertermittlungs-verfahren, 1. Auflage 2016
- [16] Prof. Jürgen Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren, Köln 2016
- [17] Gabriele Bobka: Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage 2014
- [18] Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Auflage 2013
- [19] Kathrina Völkner: Verkehrswertnahe Wertermittlung, 2013
- [20] Prof. Dr. Ing. Heiko Meinen, Prof. Dr. Werner Pauen: Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, 2016
- [21] Heiko Meinen; Werner Pauen: Veränderung der Einzelhandelsimmobilien durch die Digitalisierung – Einfluss auf die Bewertung, 1. Auflage 2017

## 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

## 5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Karten mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (maßstabsfrei)  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 (hier: maßstabsfrei)  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Auszug aus dem Altlastenkataster  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

Anlage 6: Anliegerbescheinigung  
**In der Internet-Version nicht enthalten!**

### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 1



Bild 1: Grundstücksansicht 1



Bild 2: Grundstücksansicht 2



Bild 3: Grundstücksansicht 3