

## **Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 22056-AGR**

Grundbuch	<u>Neuenkirchen Blatt 3366</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 388, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 686 m <sup>2</sup> , Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 38 m <sup>2</sup> , Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 740, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 497 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 019/21</b>
Objekt- beschreibung	3 Grundstücke (insg. 1.221 m <sup>2</sup> ), die in wirtschaftlicher Einheit mit einem Einfamilienhaus (Ursprungsbaujahr 1990, erweitert ca. 2005, massive Bauweise, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, ca. 220 m <sup>2</sup> Wohnfläche) und einer Einzelgarage (Baujahr 1990, massive Bauweise) sowie einer Doppelgarage (Baujahr ca. 2005, massive Bauweise) bebaut sind.
Verkehrswert	<b>EURO 485.000,00</b>

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) fehlen. Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine eingesehen werden.

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

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

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-/Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 22056-AGR

Objekt	<b>Grundbuch von Neuenkirchen Blatt 3366</b> <b>Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</b> Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 388, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 686 m <sup>2</sup> , <b>Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses</b> Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 38 m <sup>2</sup> , <b>Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses</b> Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 740, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 497 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 019/21
Ortsbesichtigung und Stichtag	10.08.2022 (Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 21 Seiten Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

Architekt Dipl.-Ing.  
**Dieter Gnewuch**

Von der  
Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter  
und vereidigter  
Sachverständiger  
für die Bewertung  
von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

Mitglied des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Kreis Steinfurt

**Münster**  
Merschkamp 49  
48155 Münster  
Fon 0251-48 29 500  
Fax 0251-48 29 509

Sparkasse  
Münsterland-Ost  
BLZ 400 501 50  
Konto 207 241  
DE76 4005 0150 0000 2072 41  
WELADED1MST

**Ochtrup**  
Hinterstraße 8  
48607 Ochtrup  
Fon 02553-4397  
Fax 02553-977 957

VerbundSparkasse  
Emsdetten-Ochtrup  
BLZ 401 537 68  
Konto 51 011  
DE41 4015 3768 0000 0510 11  
WELADED1EMS

[info@gnewuch-janning.de](mailto:info@gnewuch-janning.de)  
[www.gnewuch-janning.de](http://www.gnewuch-janning.de)



	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Wirtschaftliche Einheit	7
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
4.1 Einfamilienhaus	8
4.2 Garagen	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Bauzustand	10
4.5 Restnutzungsdauer	10
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>12</b>
<b>6. Bodenwert</b>	<b>13</b>
<b>7. Ertragswert</b>	<b>15</b>
<b>8. Marktanalyse</b>	<b>17</b>
<b>9. Verkehrswert</b>	<b>18</b>
<b>10. Einzelwerte</b>	<b>19</b>
Anlage 1: Lageplan	20
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	21
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	22
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	23
Anlage 5: Schnitt	24
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	25
Anlage 7: Berechnung des mittleren Baujahrs des Wohnhauses	26
Anlage 8: Wohnfläche	27
Anlage 9: Baulast	29
Anlage 10: Lageplan zur Baulast	30
Anlage 11: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022	31
Anlage 12: Fotos	32



## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungsgrundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung  
- ImmoWertV -

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 9. Auflage 2020



Dieterich · Kleiber:

Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:

Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:

Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

2.2 Ortstermin  
(Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 10.08.2022 in der Zeit von 15.00 - 15.55 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen waren die Miteigentümerin und deren Rechtsanwalt, der Miteigentümer und dessen Rechtsanwalt sowie die beiden Mieter anwesend.



### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Grundbuch

Grundbuch von Neuenkirchen Blatt 3366

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 388, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 686 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 2: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 38 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 3: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 740, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 497 m<sup>2</sup>

Abteilung I  
Eigentümer

*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II  
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1, 2, 3 des Bestandsverzeichnisses): Zwangsversteigerungsvermerk

Abteilung III  
Hypotheken etc.

*Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

#### 3.2 Lage

Kreis

Steinfurt

Ort und Einwohnerzahl

Neuenkirchen, ca. 13.500 Einwohner

Wohnlage

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Bereich von Neuenkirchen; es befindet sich ca. 1km Luftlinie vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch eingeschossige Wohnhäuser; der Offlumer See mit seinen Naherholungsflächen schließt sich in ca. 0,5 km Entfernung an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, etc.) sind in begrenztem Umfang im Ort vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage

Entfernungen/ Verkehrslage

ca. 7 km bis Rheine  
ca. 15 km bis Emsdetten



ca. 12 km bis Autobahnauffahrt A 30  
ca. 14 km bis Autobahnauffahrt A 31  
ca. 30 km bis Autobahnauffahrt A 1  
ca. 43 km bis Münster

Topografische Lage	Weitgehend ebenes Gelände
Immissionen	Keine
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich bei den drei zu bewertenden Flurstücken insgesamt um ein unregelmäßig zugeschnittenes Gesamtgrundstück, das südwestlich seiner Zufahrtsstraße liegt (= Südwestgrundstück).

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt wird durch die noch nicht endgültig ausgebauten Straße "Rüterpol" (Tempo-30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen.  Anmerkung: Das dem Flurstück 388 vorgelagerte Flurstück 482 gehört der Gemeinde Neuenkirchen und ist insofern als Teil des kommunalen Straßenraums anzusehen.
Erschließungsbeiträge	Angaben der Gemeinde Neuenkirchen: Ein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz ist nicht mehr zu zahlen. Die Straße "Rüterpol" wurde noch nicht endgültig hergestellt. Dementsprechend wurde noch kein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau erhoben.
Parkmöglichkeiten	Es sind KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden.



### 3.4 Rechte und Belastungen

**Baulisten**

Nach Auskunft des Kreises Steinfurt ist für die drei Bewertungsgrundstücke eine Vereinigungsbaulast eingetragen (siehe Anlagen 9 und 10):

**Anmerkung**

Die Baulast hat keinen wesentlichen Werteinfluss.

**Planungsrechtliche Ausweisung**

Bebauungsplan Nr. 7a "Rüterpol - westlicher Teil" der Gemeinde Neuenkirchen: Allgemeines Wohngebiet; maximal zweigeschossig; offene Bauweise; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; Dachneigung eingeschossig 25° - 48°; Dachneigung zweigeschossig 25° - 38°; Baugrenzen vorhanden; weitere textliche Festsetzungen

**Denkmalschutz**

Nein

**Wohnungsbindungen**

Nein

**Sonstige Festlegungen**

Nicht bekannt

**3.5 Wirtschaftliche Einheit**

Die beiden Flurstücke 388 und 740 sind grenzübergreifend bebaut (siehe Anlage 1). Das Flurstück 481 ist dem Flurstück 740 vorgelagert und bildet den dortigen Anschluss zur Straße, zudem hat es aufgrund der geringen Größe keine eigenständige Bebauungsmöglichkeit. Die drei Bewertungsgrundstücke bilden daher eine wirtschaftliche Einheit.

Die drei zu bewertenden Flurstücke werden im Folgenden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet. Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen ist dennoch jeweils ein Einzelwert für jedes Flurstück zu ermitteln.



#### 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

##### 4.1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	Freistehendes Gebäude mit Teilkellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
	Das Gebäude gliedert sich in ein Ursprungsgebäude mit einem seitlichen und einem hinteren Erweiterungsanbau sowie einen Glasanbau ("Wintergarten").
Baujahr	1990: Errichtung  2005: Neue Anbauten, Errichtung Wintergarten und teilweise Sanierung (neue Bäder, überwiegend neue Bodenbeläge, neue Innentüren, etc.)
Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist vermietet an den Sohn der Eigentümer und dessen Lebensgefährtin. Ein schriftlicher Mietvertrag existiert nicht. Die Miethöhe wurde im Rahmen von Unterhaltszahlungen festgelegt.



Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG, EG: Stahlbetondecken; DG: Holzbalkendecke
Treppen	KG - EG: Betontreppe mit Fliesen; EG - DG: Offene Treppe aus Stahlelementen mit Natursteinstufen; Holzeinschubleiter zum Spitzboden
Dach	
Dachform	Satteldach, teils Flachdach
Dacheindeckung	Tondachziegel, teils Abklebung
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung; elektr. Rollläden
Gebäudeeingang	Holztürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, Teppichboden
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	EG Bad: Waschbecken, WC, Dusche; DG Bad: 2 Waschbecken, WC, Dusche
Elektroinstallation	Teils Deckeneinbauleuchten; TV-Anschlüsse in diversen Räumen
Heizung/ Warmwasser- bereitung	Gaszentralheizungsanlage (Baujahr 1990); weitgehend Fußbodenheizung im Erdgeschoss mit zusätzlichen Heizkörpern; Heizungsrücklauf- leitungen zur Fußbodenbeheizung des Dachge- schossbads; Sonnenkollektoren auf der Dach- fläche zur Warmwasserbereitung
Besondere Bauteile	Loggia im Dachgeschoss, Kachelofen, verschiedene Einbauschränke
Energieausweis	Nicht vorliegend



## 4.2 Garagen

### Garage links

Einzelgarage; Baujahr 1990; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach; 2 Blechsektionaltore (eins mit Motorantrieb); Kellertreppe zum Wohnhaus

### Garage rechts

Doppelgarage; Baujahr ca. 2005; massive Bauweise; Ziegelfassaden; Flachdach; 2 Blechsektionaltore mit Motorantrieb

## 4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Naturstein-/Betonpflaster; Terrasse mit Holzbohlen; gärtnerische Anlagen; mehrere Wasserzapfstellen im Garten; Abstellschuppen als Verlängerung der linken Garage; gespülter Brunnen zur Gartenbewässerung; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

## 4.4 Bauzustand

(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Bei den baulichen Anlagen liegt ein altersgemäß er Bauzustand mit Instandhaltungsstau an verschiedenen Stellen vor, z.B.:

Erneuerung der Heizungsanlage anstehend (über 30 Jahre alt); Austausch des Kachelofeneinsatzes erforderlich; Malerarbeiten stellenweise erforderlich (z.B. äußere Holzfensterrahmen); Flachdachabklebung der linken Garage erneuerungsbedürftig; etc.

## 4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter. Bei dem hier zu bewertenden Wohnhaus kann jedoch aufgrund der vorhandenen Bauabschnitte aus unterschiedlichen Baujahren die Restnutzungsdauer nicht unmittelbar aus dem Ursprungsbaujahr abgeleitet werden.

Zunächst wird daher das mittlere Baujahr entsprechend der Gebäudeanteile aus den verschiedenen Baujahren ermittelt. Durch Verhältnisrechnung ergibt sich ein mittleres Baujahr von 1993 (siehe Anlage 7).



Darüber hinaus können wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit 51 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 29 Jahre, fiktives Baujahr 1993).



## 5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungsstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.



## 6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2022 (siehe Anlage 11):

**Bodenrichtwert beitragsfrei** **200,00 €/m<sup>2</sup>**

### Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
<b>Bodenrichtwert</b>			<b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag	01.01.2022	10.08.2022	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	I	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m <sup>2</sup> )		686 38 497 <hr/> 1.221	
Tiefe (m)	30	ca. 38	
Lage in Richtwertzone	normal	normal	
<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>			<b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>



Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$1.221 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €/m}^2 = 244.200 \text{ €}$$

**Bodenwert rd.** **244.000 €**

Anmerkung:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein erschließungsbeitragsfreies, sondern um ein teilweise erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück. Die Erschließungskosten setzen sich zusammen aus dem Kanalan schlussbeitrag und den Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch. Für das Bewertungsgrundstück fällt der Kanalan schlussbeitrag nicht mehr an, aber die Erschließungskosten für den Straßenausbau wurden noch nicht erhoben (siehe Punkt 3.3).

Ein Abschlag hierfür entfällt bei der Bodenbewertung, da bei der Wertermittlung gemäß ImmoWertV zunächst von einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ausgegangen wird. Nach ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst nach Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (siehe Punkt 7) anzusetzen, um die Modellkonformität der Wertermittlungsparameter (Sachwertfaktor, etc.) zu wahren.



## 7. Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

<b>Gebäude</b>		<b>Gebäude</b>
<b>Berechnungsbasis</b>		
· Brutto-Grundfläche		415,49 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex</b>		
am Stichtag		163,50
<b>Normalherstellungskosten</b>		
· NHK im Basisjahr 2010		850,00 €/m <sup>2</sup>
· NHK am Stichtag		1.389,75 €/m <sup>2</sup>
<b>Gewöhnliche Herstellungskosten</b>		
· Normgebäude		577.422 €
· Sonderbauteile: Kachelofen, Einbauschränke, etc.		30.000 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>		607.422 €
<b>Alterswertminderung</b>		linear
· (Fiktives) Alter		29 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		51 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,36
· Betrag		-220.190 €
<b>Zeitwert</b>		
· Gebäude		387.231 €
· Bes. Bauteile		0 €
<b>Gewöhnliche Gebäudekosten</b>		387.231 €
<b>Zeitwert Garage links</b>		10.000 €
<b>Zeitwert Garage rechts</b>		20.000 €
<b>Gebäu dewerte insgesamt</b>		417.231 €



**Gebäu dewerte insgesamt** **417.231 €**

**Zeitwert Außenanlagen**

Anteilig in % des Gebäudewertes

$$417.231 \text{ €} \quad \times \quad 7\% \quad = \quad \underline{\underline{29.206 \text{ €}}}$$

**Wert der Gebäude und Außenanlagen** **446.437 €**

**Bodenwert**

**244.000 €**

**Vorläufiger Sachwert** **690.437 €**

**Objektspezifischer Sachwertfaktor**

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV 2021). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

Der Sachwertfaktor hängt ab von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Gebäudeart, der Restnutzungsdauer, der Kreisgebietslage und des Stichtags.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

$$\underline{\underline{x \quad 0,75}}$$

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** **517.828 €**

**Abschlag Erschließungsbeitrag**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein erschließungsbeitragsfreies, sondern um ein teilweise erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück (siehe Punkte 3.3 und 6). Über die Höhe des Beitrags kann von der Gemeinde derzeit keine genaue Auskunft erteilt werden. Es wird ein Abschlag für die Straßenbaubeiträge angesetzt. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Straßenbaubeiträgen.

$$1.221 \text{ m}^2 \quad \times \quad -15 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{-18.315 \text{ €}}}$$

**Abschlag für Bauzustand**

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerke, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.

$$\underline{\underline{-15.000 \text{ €}}}$$

**484.513 €**

**Sachwert rd.** **485.000 €**



## 8. Marktanalyse

### Durchschnittspreise

Nach den Auswertungen des *Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt* lagen die Durchschnittspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser (Auswertung 2021) in Neuenkirchen mit einer Grundstücksfläche von 350 - 800 m<sup>2</sup> bei:

Baujahr	1975 - 1994
Durchschnittliche Grundstücksfläche	626 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Wohnfläche	159 m <sup>2</sup>
Durchschnittlicher Gesamtpreis	355.000 €
Durchschnittlicher Preis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>2.403 €/m<sup>2</sup></b>

### Kennwerte Bewertungsobjekt

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

(Fiktives) Baujahr	1993
Grundstücksfläche	1.221 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	224,77 m <sup>2</sup>
Ermittelter Sachwert	485.000 €
Sachwert je m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>2.158 €/m<sup>2</sup></b>

### Fazit

Der o.g. Vergleichspreis wurde ermittelt auf der Grundlage von ausgewerteten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 - 800 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt weicht hingegen mit einer Grundstücksgröße von 1.221 m<sup>2</sup> davon ab. Dennoch kann der o.g. Vergleichspreis als Orientierungsgröße herangezogen werden.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Sachwert je m<sup>2</sup> Wohnfläche von 2.158 € liegt aufgrund des relativ hohen Ausgangssachwerts unter (ca. 10 %) dem o.g. Durchschnittspreis von 2.403 €/m<sup>2</sup> und bestätigt insofern den ermittelten Sachwert.



## **9. Verkehrswert**

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd.

485.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Rüterpol 39, 48485 Neuenkirchen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2022 ermittelt mit rd.

**485.000,00      EURO**

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

---

Ochtrup, 29.08.2022**Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

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



## **10. Einzelwerte**

Die drei in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Bewertungsgrundstücke Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstücke 388, 481 und 740 wurden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet. Zur Berücksichtigung der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen wird im Folgenden der Gesamtverkehrswert in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Ermittlung der Einzelwerte erfolgt überschlägig nach den Anteilen am Sachwert bzw. am Bodenwert.

Einzelwert Flurstück 388 rd.	355.000 €
------------------------------	-----------

Einzelwert Flurstück 481 rd.	8.000 €
------------------------------	---------

Einzelwert Flurstück 740 rd.	122.000 €
------------------------------	-----------

---

Gesamt	485.000 €
--------	-----------



## Anlage 12: Fotos

Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten

