

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

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 verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 22056-AGR

Objekt Grundbuch von Neuenkirchen Blatt 3366
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 388, Gebäude-
und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 686 m²,
Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 481, Gebäude-
und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 38 m²,
Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 740, Gebäude-
und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 497 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 019/21

Ortsbesichtigung und Stichtag 10.08.2022
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag)



Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

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

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Münster

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

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

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

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
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
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Einfamilienhaus	8
4.2 Garagen	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Bauzustand	10
4.5 Restnutzungsdauer	10
5. Wertermittlungsverfahren	12
6. Bodenwert	13
7. Ertragswert	15
8. Marktanalyse	17
9. Verkehrswert	18
10. Einzelwerte	19
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 Wertermittlungs- grundlagen

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 - WoFlV -

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 ² Lfd. Nr. 2: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 38 m ² Lfd. Nr. 3: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 35, Flurstück 740, Gebäude- und Freifläche, Rüterpol 39, Größe: 497 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1, 2, 3 des Bestandsverzeichnisses): Zwangsversteigerungsvermerk
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	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 ausgebaute 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

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt ist für die drei Bewertungsgrundstücke eine Vereinigungsbaulast eingetragen (siehe Anlagen 9 und 10): <u>Anmerkung</u> 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 altersgemäßer 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 Ursprungsbaupjahr 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 Wertermittlungstichtag maßgebend.

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

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

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

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

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

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

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

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 Wertermittlungstichtag 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 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			200,00 €/m²
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 ²)		686 38 497 <hr/> 1.221	
Tiefe (m)	30	ca. 38	
Lage in Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			200,00 €/m²



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:

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

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 Kanalanschlussbeitrag und den Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch. Für das Bewertungsgrundstück fällt der Kanalanschlussbeitrag 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.

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

Zeitwert Garage links
Zeitwert Garage rechts

10.000 €
20.000 €

Gebäudewerte insgesamt

417.231 €

Gebäudewerte insgesamt **417.231 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

417.231 € x 7% = **29.206 €**

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:

x **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 m² x -15 €/m² = **-18.315 €**

Abschlag für Bauzustand

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, 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.

-15.000 €

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 m² bei:

Baujahr	1975 - 1994
Durchschnittliche Grundstücksfläche	626 m ²
Durchschnittliche Wohnfläche	159 m ²
Durchschnittlicher Gesamtpreis	355.000 €
Durchschnittlicher Preis je m ² Wohnfläche	2.403 €/m²

Kennwerte Bewertungsobjekt

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

(Fiktives) Baujahr	1993
Grundstücksfläche	1.221 m ²
Wohnfläche	224,77 m ²
Ermittelter Sachwert	485.000 €
Sachwert je m ² Wohnfläche	2.158 €/m²

Fazit

Der o.g. Vergleichspreis wurde ermittelt auf der Grundlage von ausgewerteten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 - 800 m². Das Bewertungsobjekt weicht hingegen mit einer Grundstücksgröße von 1.221 m² davon ab. Dennoch kann der o.g. Vergleichspreis als Orientierungsgröße herangezogen werden.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Sachwert je m² Wohnfläche von 2.158 € liegt aufgrund des relativ hohen Ausgangssachwerts unter (ca. 10 %) dem o.g. Durchschnittspreis von 2.403 €/m² 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 Wertermittlungstichtag 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 überschläglich 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 €
<hr/>	
Gesamt	485.000 €

Anlage 12: Fotos

Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten

