

## **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 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.

**Exposé zum**

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Gutachten-Nr. 22056-AGR

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

Objekt Grundbuch von Neuenkirchen Blatt 3366  
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>

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

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

Stellv. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 10.08.2022  
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag)

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

### 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	<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).

## 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.