GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24061-AGR

Grundbuch	Rheine Stadt Blatt 2092 Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 176, Flurstück 110, Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 12, Größe: 300 m²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren **Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 23/24**
Objekt-beschreibung	Grundstück (300 m²), bebaut mit: Doppelhaushälfte (Baujahr 1936, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, massive Bauweise, Wohnfläche ca. 149 m²).
Verkehrswert	**EURO 180.000,00**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das vollständige Original-gutachten 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.	24061-AGR
Objekt	**Doppelhaushälfte** **Steinstraße 12, 48429 Rheine** Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 2092 Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Rheine Stadt, Flur 176, Flurstück 110, Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 12, Größe: 300 m²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 23/24
Ortsbesichtigung und Stichtag	19.12.2024 (Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 20 Seiten Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

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

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

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

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

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

GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

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 6
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen **8**
4.1 Doppelhaushälfte 8
4.2 Geräteschuppen 10
4.3 Außenanlagen 10
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 10
4.5 Restnutzungsdauer 11
5. Wertermittlungsverfahren **12**
6. Bodenwert **13**
7. Überbau **15**
8. Sachwert **17**
9. Marktanalyse **19**
10. Verkehrswert **20**

Anlage 1: Lageplan 21
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss 22
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss 23
Anlage 4: Grundriss Teilkellergeschoss 24
Anlage 5: Schnitt 25
Anlage 6: Brutto-Grundfläche 26
Anlage 7: Wohnfläche 27
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 29
Anlage 9: Fotos 30

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs-grundlagen

Objektunterlagen:

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

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

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 19.12.2024 in der Zeit von 13.30 - 14.25 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen der Insolvenzverwalter anwesend.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 2092

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 2: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 176, Flurstück 110, Gebäude- und Freifläche, Steinstraße 12, Größe: 300 m²
Abteilung I Eigentümer	*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Über das Vermögen des […] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Münster, 74 IN 23/22). Eingetragen am 08.08.2022. Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 23/24). Eingetragen am 08.08.2024.
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	Rheine, ca. 80.000 Einwohner
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1 km Luftlinie südöstlich vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein-/zweigeschossige Ein-/Mehrfamillienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,2 km bis Bushaltestelle ca. 12 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 16 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 28 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Ebenes Gelände

Immissionen	Normal (Straßenverkehr)
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein Grundstück in Nordwest-ausrichtung mit trapezförmigem Zuschnitt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird erschlossen über die fertig ausgebaute Steinstraße (Einbahnstraße, Tempo 30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Rheine fallen die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr an.
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 der Stadt Rheine sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.
Planungsrechtliche Ausweisung	Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

Überbau	An der Nordostgrenze des Grundstücks ist laut amtlichen Lageplan ein Überbau ausgehend vom Bewertungsgrundstück auf das Nachbargrundstück Steinstraße 10 (Flurstück 112) erfolgt. Dabei handelt es sich um eine Teil-Grundfläche einer ehemaligen Garage mit einer Fläche von ca. 3 m² (siehe Anlage 1).

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 Doppelhaushälfte

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert
Derzeitige Nutzung	Das Objekt ist seit ca. 2023 unbewohnt.
Baujahr	1936
Modernisierungen/Umbauten (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	1965: Umbau des hinteren eingeschossigen Gebäudes zum Schlafraum 2018 (laut Energieausweis): Gasbrennwerttherme Baujahre unbekannt: Essraumanbau sowie weitere Baumaßnahmen wie z.B. Badumbau, Erneuerung der Fenster und Bodenbeläge
Konstruktionsart	Massive Bauweise

Fassade des Gebäudes	Putz, Sockel mit Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	KG: Betondecke; EG/DG: Holzbalkendecke
Geschosshöhen	KG: ca. 2,15 m; EG: ca. 3,08 m; DG: ca. 2,74 m
Treppen	KG - EG: Einfache offene Holztreppe; EG - DG: Geschlossene Holztreppe; DG - Spitzboden: Holzeinschubleiter
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (verschiedene Baujahre z.B.1994, 1998, 2008); Rollläden
Hauseingangstür	Aluminiumtürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren (teils profiliert), Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen, Holzverkleidung
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung, rohe Holzwerkstoffplatten
Sanitäreinrichtung	Bad EG: Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne; WC-Raum EG: WC; WC-Raum DG: Waschbecken, WC
Elektroinstallation	Teils nachgerüstet; Installationen teils über Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung/etc.	Gasbrennwertherme mit Warmwasserbereitung; Radiatoren; Flachheizkörper; Installationen teils über Putz
Besondere Bauteile	Zwerchgiebel/Dachgaube, Hauseingangstreppe, in nachträglich angebauten Essraum integrierte Kelleraußentreppe; Trinkwasseraufbereiter

Sonstiges	Der nachträglich angebaute Essraum wurde in Holzkonstruktion errichtet.
Energieausweis	Der Energieausweis vom 02.07.2021 auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 215,4 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse G = roter Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 239,8 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse G = roter Farbskalabereich) auf.

4.2 Geräteschuppen

Errichtung als Garage im Baujahr 1970; massive Bauweise; Putzfassade; Pultdach mit Wellfaserzementplatteneindeckung (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen)

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Fliesen; verschiedene Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand (Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Voll-	Es liegt ein altersgemäßer Bauzustand mit deutlichem Instandhaltungs-/ Modernisierungsbedarf vor: Z.B. Installationen und Malerarbeiten etc. teils überarbeitungsbedürftig; Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss (z.B. Risse, Abplatzungen); Essraumanbau wurde unfachmännisch errichtet (z.B. für beheizten Aufenthaltsraum ungeeignete Dop-pelstegplatten-Dacheindeckung, Wärmebrücken); Schornstein mit Feuchtigkeitsschäden; Geräteschuppen bzw. ehemalige Garage mit Feuchtigkeitsschäden (z.B. Risse, Abplatzungen); Außenanlagen ungepflegt; Holzzaun abgängig; etc.
Sonstiges	Für den Essraumanbau sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden. Unvorteilhafte Grundrissaufteilungen mit z.B. gefangenen oder ungünstig zugeschnittenen Räumen vorhanden.

Die Kellertreppe, das Kellergeschoss und die WC-Räume weisen (stellenweise) keine ausreichende Kopfhöhe auf (< 2,0 m).

4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen 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 20 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 60 Jahre, fiktives Baujahr 1964).

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.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

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 in der Stadt Rheine zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **340,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Zu-/ Ab-schlag
Bodenrichtwert			**340,00 €/m²**
Stichtag	01.01.2024	19.12.2024	
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	
Vollgeschosse	I-II	I	
Bauweise		offen	
Fläche (m²)	500	300	
Tiefe (m)	25	ca. 29 i.M.	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			**340,00 €/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:

300	m²	x	340,00 €/m²	=	102.000 €
Bodenwert rd.					**102.000 €**

7. Überbau

An der Nordostgrenze des Grundstücks ist laut amtlichen Lageplan ein Überbau ausgehend vom Bewertungsgrundstück auf das Nachbargrundstück Steinstraße 10 (Flurstück 112) erfolgt. Dabei handelt es sich um eine Teil-Grundfläche einer ehemaligen Garage mit einer Fläche von ca. 3 m² (siehe Anlage 1). Der Überbau erfolgte ca. 1970.

Es handelt sich um einen Grenzüberbau, bei dem das hier zu bewertende Grundstück das Stammgrundstück bildet.

Aus diesen Gründen ist Folgendes zu berücksichtigen:
"Wer Eigentümer des über die Grenze gebauten Gebäudeteils ist, regelt § 912 BGB nicht unmittelbar. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich jedoch nach dem Willen des Gesetzgebers als mittelbare Folge aus der Vorschrift (Mot. III, 285, 286). Soweit das Recht des Eigentümers zur Duldung seines Überbaus durch den Nachbarn besteht, unterliegt der hinübergebaute Gebäudeteil nicht der Grundregel der § 94 Abs. 1, 946 BGB, sondern er ist nur Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB) und bleibt damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde (BGHZ 110, 298 unter Hinweis auf frühere Entscheidungen). Der überbaute Teil ist also wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks und fällt damit, zum Stammgrundstück gehörend, in das Eigentum des Überbauenden.
Der Überbauende ist verpflichtet, den Nachbareigentümer durch eine Geldrente zum Ausgleich des Nutzungsverlustes an dessen überbauten Grundstücksteil zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB). Sie richtet sich nach dem Wert des überbauten Grundstücksteils zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Spätere Veränderungen des Grundstückswertes bleiben unberücksichtigt.
Die Rentenlast geht allen anderen Rechten an dem Grundstück im Rang vor (§ 914 Abs. 1 BGB). Das Rentenrecht ist wesentlicher Bestandteil (§ 96 BGB) des überbauten Grundstücks."
(vgl. Schäfer, Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren)

Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage vorhandener Zeichnungen, Angaben und Unterlagen überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wertberechnung zur Überbaurente

Fläche d. belasteten Grundstücksteile ca. 3 m²

Wert der unbelasteten Fläche zum Zeitpunkt des Überbaus (§ 912 Abs. 2 BGB)
(Fläche 3 m², Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus geschätzt ca. 25 €/m²)

3,00 m²	x	25,00 €/m²	=	75,00 €

Ermittlung der jährlichen Überbaurente (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)

75,00 €	x	2,00 %	=	1,50 €/J.

Überbaurente **1,50 €/J.**

Die oben ermittelten Werte zum Überbau lassen erkennen, dass die Überbaurente keinen wertrelevanten Einfluss hat.

8. 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		**Wohnhaus**
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		270,98 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		130,30
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		730,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.341,59 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		363.551 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		15.000 €
Gebäudeherstellungskosten		378.551 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		60 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		20 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,7500
· Betrag		-283.914 €
Zeitwert		
· Gebäude		94.638 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		**94.638 €**

Zeitwert Geräteschuppen	**2.000 €**
Gebäudewerte insgesamt	**96.638 €**

Gebäudewerte insgesamt		**96.638 €**
Zeitwert Außenanlagen Anteilig in % des Gebäudewertes 96.638 € x 7%	=	**6.765 €**
Wert der Gebäude und Außenanlagen		**103.402 €**
Bodenwert		**102.000 €**
Vorläufiger Sachwert		**205.402 €**
Objektspezifischer Sachwertfaktor Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben: Der Sachwertfaktor hängt von der Höhe des Sachwerts und vom Bodenwertanteil ab. In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:	x	**1,00**
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**205.402 €**
Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.4) 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!		**-25.000 €**
		180.402 €
Sachwert rd.		**180.000 €**

9. Marktanalyse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine hat auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen Regressionsfunktionen für Immobilienrichtwerte von Gebrauchtimmobilien berechnet, um eine Bestimmung von Vergleichswerten zu ermöglichen:

Doppelhaushälften

Datengrundlage

Baujahr	1960 - 2018, normale Unterhaltung
Grundstücksgröße	200 - 500 m²
Wohnfläche	70 - 160 m²
Bodenrichtwert aus 2023, erschließungsbeitragsfrei	110 - 500 €/m²

Regressionsfunktion

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
y [€/m²] =	- 30082,270817		
Kaufpreis/	+ 16,726090	x Baujahr	Jahr
Wohnfläche	- 11,359395	x Wohnfläche	m²
	+ 0,63112	x Bodenrichtwert 2023	€/m²
	+ 1,261106	x Grundstücksgröße	m²

Regressionsfunktion mit Kennwerten des Bewertungsobjekts

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
	- 30082,270817		
	+ 16,726090	x 1936	Jahr
	- 11,359395	x 149	m²
	+ 0,631120	x 340	€/m²
	+ 1,261106	x 300	m²
Vergleichswert		**= 1.196**	**€/m²**

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. (siehe 7.) 180.000,00 €
Sachwert je m² Wohnfläche = 1.205 €/m²

Fazit:
Der o.g. Vergleichswert wurde ermittelt auf der Grundlage von ausgewerteten Daten für Wohngebäude mit einem Baujahr ab 1960. Das Bewertungsobjekt weicht hingegen mit dem Baujahr 1936 davon ab. Dennoch kann der o.g. Vergleichswert als Orientierungsgröße herangezogen werden.
Der ermittelte Sachwert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt beim Bewertungsobjekt 1.205 €/m². Er liegt in etwa in der Höhe des Vergleichswerts von 1.196 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

10. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. 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. 180.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Steinstraße 12, 48429 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 ermittelt mit rd.

180.000,00 EURO

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

Ochtrup, 24.01.2025 **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.

Anlage 9: Fotos

Wohnhaus von Südosten

Wohnhaus von Nordosten

Anlage 9: Fotos

Geräteschuppen von Nordwesten

Geräteschuppen und Garten von Südosten

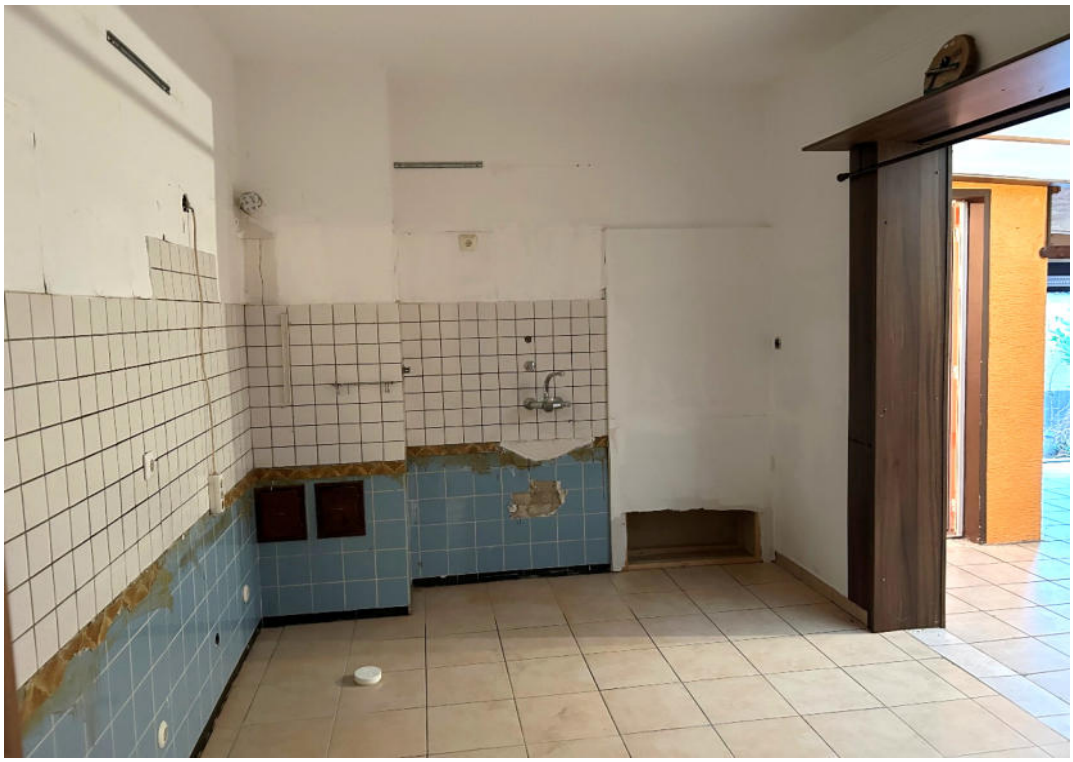
Anlage 9: Fotos

Erdgeschoss: Diele

Erdgeschoss: Wohnraum

Anlage 9: Fotos

Erdgeschoss: Küche



Erdgeschoss: Essraum

Anlage 9: Fotos

Erdgeschoss: Schlafraum

Erdgeschoss: Bad

Anlage 9: Fotos

Erdgeschoss: WC-Raum auf Treppenabsatz

Dachgeschoss: WC-Raum auf Treppenabsatz

Anlage 9: Fotos

Dachgeschoss: Flur

Dachgeschoss: Raum

Anlage 9: Fotos

Dachgeschoss: Schlafraum

Dachgeschoss: Raum

Anlage 9: Fotos

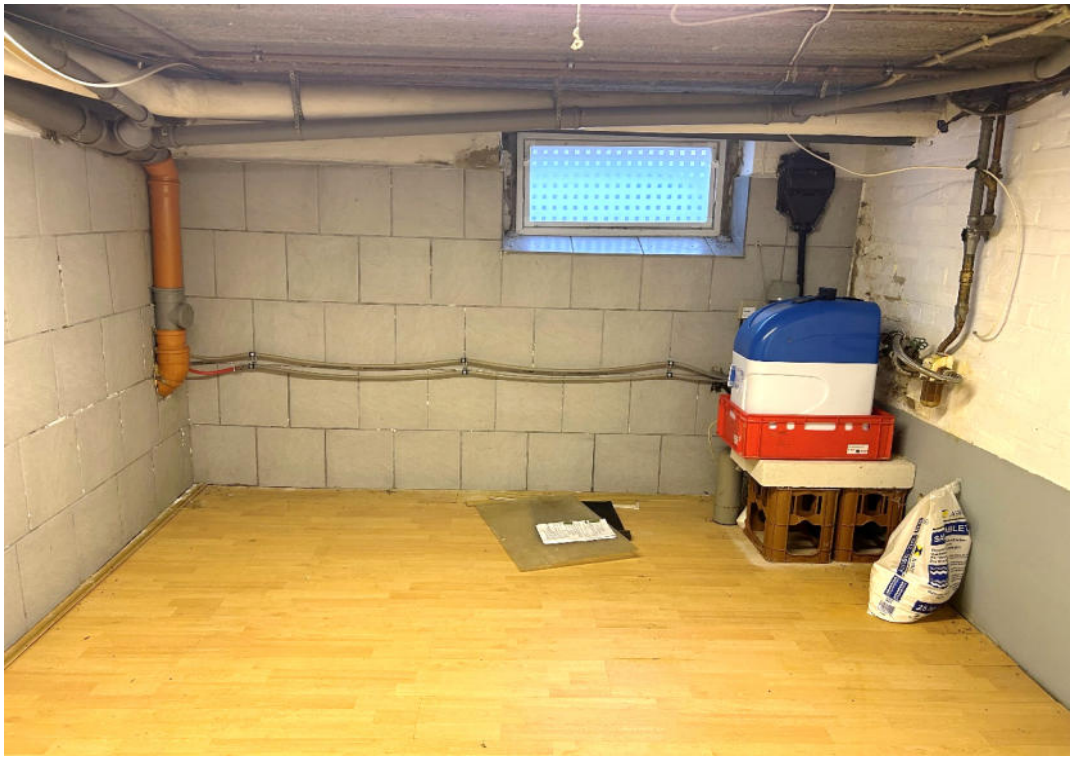
Spitzboden

Kellergeschoss: Raum

Anlage 9: Fotos

Kellergeschoss: Heizungsraum

Kellergeschoss: Raum mit Wasseraufbereiter



Anlage 9: Fotos

Kellergeschoss: Kelleraußentreppe in Essraum

Geräteschuppen