

GUTACHTEN

W-25-100-AGR-02

vom 13.04.2026

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

48431 Rheine, Ohner Weg 48



Gutachter/in: Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Robin Ehm

Auftraggeber: Amtsgericht Rheine
Salzbergener Str. 29
48431 Rheine

Aktenzeichen: 12 K 28/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abt. II)

Flurstück 430

Lfd. Nr. 1 185.000 €

Flurstück 83

Lfd. Nr. 1 492.000 €

Gesamtwert 677.000 € (Einzelwerte, siehe S. 22)

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 23.09.2025

Beschreibung: Voll unterkellertes, eingeschossiges **Einfamilienhaus (EFH)** mit ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 218 m² Wohnfläche und einer Garage mit Nebenräumen auf einem 852 m² großen Grundstück mit einem separaten Gartenflurstück mit 659 m².

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.	LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	8
3.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	11
4.	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	16
5.	BAUBESCHREIBUNG	18
6.	ERGEBNISÜBERSICHT	22
7.	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 IMMOVERTV)	22
8.	BODENWERTERMITTLUNG	23
9.	ERMITTLUNG DES VORLÄUFIG MARKTANGEPASSTEN SACHWERTES	26
10.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	33
11.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 IMMOVERTV)	34
12.	VERKEHRSWERT UND SCHLUSSWORT	36

ANHÄNGE

- Anhang 1 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte / Baulasten / Zeichnungen
- Anhang 2 Fotodokumentation
- Anhang 3 Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Vorbemerkung

Umfang der Gutachtenerstattung

Die im Gutachten enthaltenen Feststellungen beziehen sich ausschließlich auf diejenigen Eigenschaften des Bauwerks und des Grundstücks, die für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Die Bewertung stützt sich auf die bei einer ordnungsgemäßen Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie auf die dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Informationen. Untersuchungen des Baugrundes sowie spezielle bauphysikalische, statische oder chemische Prüfungen waren nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Die technische Ausstattung des Gebäudes, insbesondere Fenster, Türen, Heizungsanlage, Elektroinstallation sowie Einrichtungen der Wasserver- und -entsorgung, wurde im Rahmen der Besichtigung ausschließlich durch behördliche Auskünfte oder durch augenscheinliche Erkenntnisse überprüft. Eine detaillierte Funktions- oder Leistungsprüfung einzelner Anlagen erfolgte nicht. Sofern im Gutachten keine gegenteiligen Hinweise enthalten sind, wird von einer üblichen und funktionsgerechten Beschaffenheit ausgegangen. Aussagen zur Qualität und Wirksamkeit von Wärmedämmungen an Dach-, Wand- oder Deckenbauteilen sowie zu Abdichtungssystemen gegen Feuchtigkeit beruhen ausschließlich auf dem äußeren Erscheinungsbild, den vorliegenden Unterlagen und den im Errichtungszeitraum üblichen Bauweisen. Hinweise auf Schäden durch holzerstörende Organismen oder vergleichbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Besichtigung soweit möglich nur augenscheinlich untersucht (ggf. ist hier ein spezielles Gutachten nötig). Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert insoweit nur pauschal berücksichtigt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für nicht festzustellende Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes wird ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die für die Wertermittlung angesetzte Wohn- und Nutzflächenermittlung sowie die Ermittlung des Rohertrages ausschließlich für Zwecke der Verkehrswertermittlung vorgenommen wurden.

Sofern keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorlagen, wird von einer genehmigungskonformen Errichtung und Nutzung ausgegangen.

Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des beauftragten Zwecks durch den Auftraggeber verwendet werden. Eine Vervielfältigung, Weitergabe

oder Verwendung durch Dritte ist nicht gestattet. Das Gutachten hat für Dritte nur informativen Charakter, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unter objektiven Gesichtspunkten und ohne Weisungen Dritter angefertigt.

- 1.2. Objekt** Einfamilienhaus mit einer Garage und Nebenräumen sowie separates Gartenflurstück
Ohner Weg 48
48431 Rheine
- 1.3. Auftraggeber** Amtsgericht Rheine
Salzbergener Str. 29
48431 Rheine
- 1.4. Zweck des Gutachtens** Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Rheine (Geschäftsnummer 12 K 28/24) vom 02.07.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.5. Ortstermin

Der Ortstermin zur Besichtigung des hier bewertungsgegenständlichen Grundbesitzes erfolgte am Dienstag, den 23.09.2025 in der Zeit von 11:45 Uhr bis ca. 12:25 Uhr.

Zu diesem Termin war ausschließlich der Sachverständige anwesend. Eine Teilnahme wurde vom Gläubiger abgelehnt.

Ein Zutritt zu den Innenräumen wurde nicht gestattet, so dass lediglich eine äußere Besichtigung von der Straßenseite aus erfolgen konnte.

1.6. Wertermittlungstichtag 23.09.2025

1.7. Qualitätsstichtag 23.09.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszüge (beglaubigt)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (TIM-Online)
- Bauunterlagen

Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Städtebauliche Beurteilung
- Löschungsbewilligung der Stadt Rheine

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 17.09.2024:

- Amtsgericht Rheine
- Grundbuch von: Rheine Stadt
- Grundbuch Blatt Nr.: 18476

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Rheine Stadt	117	83	Gebäude- und Freifläche, Ohner Weg 48	852
Summe - lfd. Nr. 1					852

Abteilung I Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 1 vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – Verfügungsbeschränkung

Lfd. Nr. 2 – Zwangsversteigerung ist angeordnet

Hinweis: Die Bewertung erfolgt gemäß § 52 ZVG lastenfrei, d.h. ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 25.03.2025:

- Amtsgericht Rheine
- Grundbuch von: Rheine Stadt
- Grundbuch Blatt Nr.: 16866

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Rheine Stadt	117	430	Ohner Weg 48, Gebäude- und Freifläche	659
2 / zu 1	Wege- und Versorgungsleitungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 117 Flurstück 429 eingetragen in Rheine Stadt Blatt 14419, 14420, 14421, 14422 Abt. II Nr. 1. Beurteilung: Sichert dem Flurstück 430 die Erschließung über das angrenzende Flurstück 429.				
Summe - lfd. Nr. 1					659

Abteilung I

Wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Abteilung II

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 1 vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Obst- wiesenrecht) für die Stadt Rheine

Lfd. Nr. 2 – Verfügungsbeschränkung

Lfd. Nr. 3 – Insolvenzverfahren ist eröffnet

Lfd. Nr. 4 – Zwangsversteigerung ist angeordnet

Lfd. Nr. 1: Laut der schriftlichen Auskunft vom 02.10.2025 der Stadt Rheine Abteilung Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement, ist die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Löschung freigegeben.

Hinweis: Die Bewertung erfolgt gemäß § 52 ZVG lastenfrei, d.h. ohne Berücksichtigung etwaiger Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches eingetragen sind, werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis Grundsätzlich wird unterstellt, dass das Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag die Rechtslage zutreffend und vollständig wiedergibt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass keine offenen Anträge vorliegen und – z.B. aus früheren Verträgen – auch keine noch stellbaren Anträge existieren.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Stadt	Rheine (rd. 77.000 Einwohner)
Ortsteil	Dorenkamp
Lage / Umgebung	Das Grundstück befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Rheine, in der Nähe des Thiebergs, einem ortsbildprägenden Denkmal.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 70 befindet sich ca. 3 km entfernt. Die nächste Autobahn A 30 befindet sich ca. 6,5 km entfernt.
-------------	---

Öffentliche

Verkehrsmittel

Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 1 Gehminute entfernt. Der nächste Regional-Bahnhof liegt ca. 2 km entfernt.

2.3. Infrastruktur und Verkehr

Geschäfte des

täglichen Bedarfs

Befinden sich in einem Umkreis von ca. 10 bis 30 Gehminuten.

Geschäfte des

gelegentlichen Bedarfs

Befinden sich im Ort.

Medizinische

Versorgung

Ärzte und Apotheken befinden sich im Ort.

Rheine verfügt über ein Krankenhaus.

Kindergarten/Schulen

Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Ort. Die nächsten Hochschulen befinden sich in Osnabrück oder Münster.

Arbeitsplätze

Arbeitsplätze in Rheine und im gesamten Kreis Steinfurt.

Kultur/Freizeit

Rheine bietet ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitangebot mit regionalem Charakter. Kulturelle Veranstaltungen finden unter anderem in der Stadthalle Rheine, dem Kloster Bentlage sowie im Kino Cinetech statt. Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Wander- und Radwege entlang der Ems zur Verfügung, ergänzt durch Sportvereine, der NaturZoo Rheine sowie das Freizeitbad „Aqua Reni“. Der Bentlager Wald und der Salinenpark dienen darüber hinaus als beliebte Naherholungsgebiete.

2.4. Makroökonomischer Überblick

Sozialversicherungs-

pflichtige

Rd. 33.500

Bevölkerungswachstum

0,57 %

Kaufkraftindex	94,7
Verfügbares Einkommen	Rd. 23.700 €
Pendlersaldo	1,18 %
Arbeitslosenquote	5,1 %

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Rheine vom 01.10.2025 liegt das Grundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes „Südliche Berboomstiege“ vom 10.09.1998. Gemäß dem Bebauungsplan ist das Bewertungsgrundstück wie folgt eingetragen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

I = Anzahl der Vollgeschosse

0,4 = Grundflächenzahl

0,48 = II Grundflächenzahl (Versiegelungsfläche)

0,5 = Geschossflächenzahl

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser

o = offene Bauweise

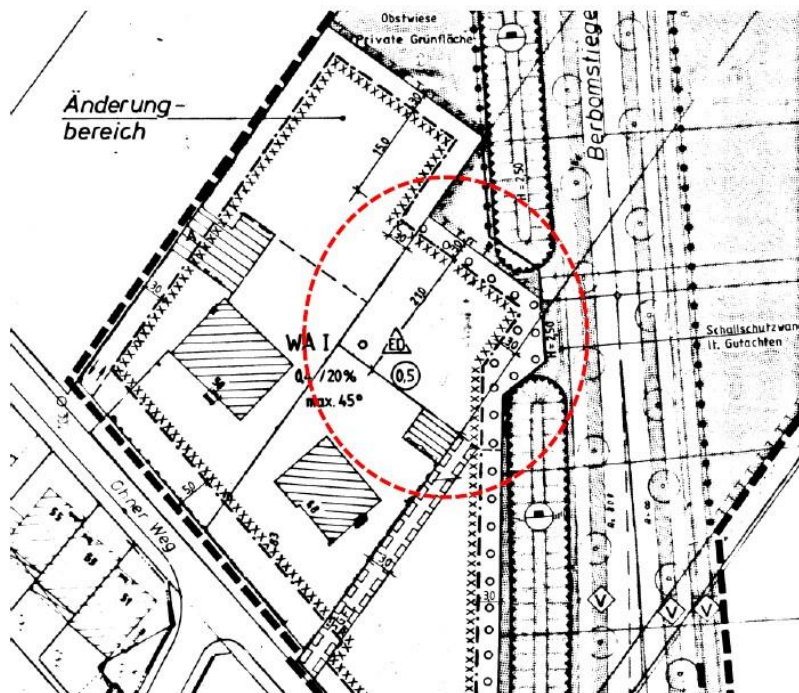
45 ° = Bestimmung der max. Dachneigung in Grad

Laut Bauakte ist das Bewertungsgrundstück mit einer GRZ von 0,15, einer GRZ II von 0,39 und einer GFZ von 0,15 bebaut.

Gemäß Bebauungsplan ist eine weitere oder neue Bebauung des hinteren Grundstücks (Flur 117, Flurstück 430) grundsätzlich möglich. Das Wegerecht ist über das Flurstück 429 (siehe S. 46) gesichert. Auf dem Flurstück 430 wurde 2020 ein Teil der Garage vom Flurstück 83 überbaut. Für eine separate Nutzung ist der Abriss dieses Teils wahrscheinlich. Zudem lässt der B-Plan eine weitere Bebauung des Flurstücks zu.

Das zuständige Bauamt teilte mit, dass im Bereich der Berboomstiege eine besondere Baugrenze von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenze besteht. Innerhalb dieser Zone sind Anpflanzungen vorgesehen. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zudem eine passive Schallschutzvorkehrung erforderlich, die sich auf Außenbauteile bezieht (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, z.B. Wand, Fenster, Türen, Rollladenkästen und ggf. Lüftungseinrichtungen).

In den vergangenen zehn Jahren wurden verschiedene Veränderungen an den Gebäuden sowie am Grundstück vorgenommen. Nach den frei einsehbaren Online-Karten ist entlang der Berboomstiege eine Terrasse erkennbar. Da eine Besichtigung des Grundstücks nicht erfolgen konnte, lässt sich nicht abschließend feststellen, ob die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sowie nötige Anpflanzungen umgesetzt wurden. Dieses Gutachten geht von einer einwandfreien Vorkehrung aus.



Quelle: Bauamt Rheine

Auf Grundlage der Bauakte bestehen keine Anhaltspunkte für planungsrechtliche Abweichungen zum Bebauungsplan „Südliche Berboomstiege“ vom 10.09.1998, eine abschließende Verifizierung einzelner Anforderungen war mangels Innen- bzw. vollständiger Grundstücksbesichtigung nicht möglich.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Rheine Abteilung Planen und Bauen vom 09.10.2025 fallen derzeit keine Anschlusskosten (Kanal) an.

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Rheine, Abteilung Planen und Bauen, vom 09.10.2025 und einer telefonischen Rücksprache am 22.10.2025 ist die betreffende Straße derzeit nicht vollständig ausgebaut. Es ist mit zukünftigen Straßenausbaukosten zu rechnen. Nach telefonischer Auskunft liegt weder ein konkreter Zeitplan noch Angaben zum Umfang der Maßnahmen vor. Der hieraus resultierende Wertabschlag wird als Risikoabschlag unter Punkt 9.7 berücksichtigt.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.9 des Gutachtens

Baulasten

Das zu bewertende Grundstück besteht aus zwei Flurstücken mit jeweils einem eigenen Grundbuch. Laut Auskunft der Stadt Rheine vom 24.09.2025 besteht für das Flurstück 430 sowie 83 folgende Baulast:

- Baulastenblatt Nr. 5336:

„...Als Eigentümer des Grundstückes Ohner Weg 48, 48431 Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 83, verpflichte ich mich, zugleich für meine Rechtsnachfolger, das vorgenannte Grundstücksgemeinsam mit dem Grundstück Ohner Weg 48, 48431 Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 430, zur Sicherung des öffentlichen Baurechtes als eine Einheit im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018 zu betrachten.“

- Baulastenblatt Nr. 5335:

„Als Eigentümer des Grundstückes Ohner Weg 48, 48431 Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 430, verpflichte ich mich, zugleich für meine Rechtsnachfolger, das vorgenannte Grundstück gemeinsam mit dem Grundstück Ohner Weg 48, 48431 Rheine, Gemarkung Rheine Stadt, Flur

117, Flurstück 83, zur Sicherung des öffentlichen Baurechtes als eine Einheit im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018 zu betrachten. ...“

Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

Beurteilungen:

Baulastenblatt Nr. 5336 & 5335:

Eine **Vereinigungsbaulast** ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, durch die benachbarte Grundstücke baurechtlich so behandelt werden, als ob sie ein einziges Grundstück wären, um baurechtliche Vorschriften (z. B. Abstandsflächen oder Bebaubarkeit) zu erfüllen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Laut Auskunft der Stadt Rheine vom 21.10.2025 besteht keine Wohnungsbindung.

Betriebliche Nutzung

Laut Google Maps wird ein Gewerbebetrieb (Immobilienunternehmen) im Bewertungsobjekt geführt.

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Eine Anfrage bei der zuständigen Denkmalbehörde wurde nicht gestellt, da aufgrund der Art der Bebauung, der Ausführungsweise sowie der vorhandenen Baugenehmigungen eine Eintragung in das Denkmalschutzregister als ausgeschlossen scheint.

Altlasten:

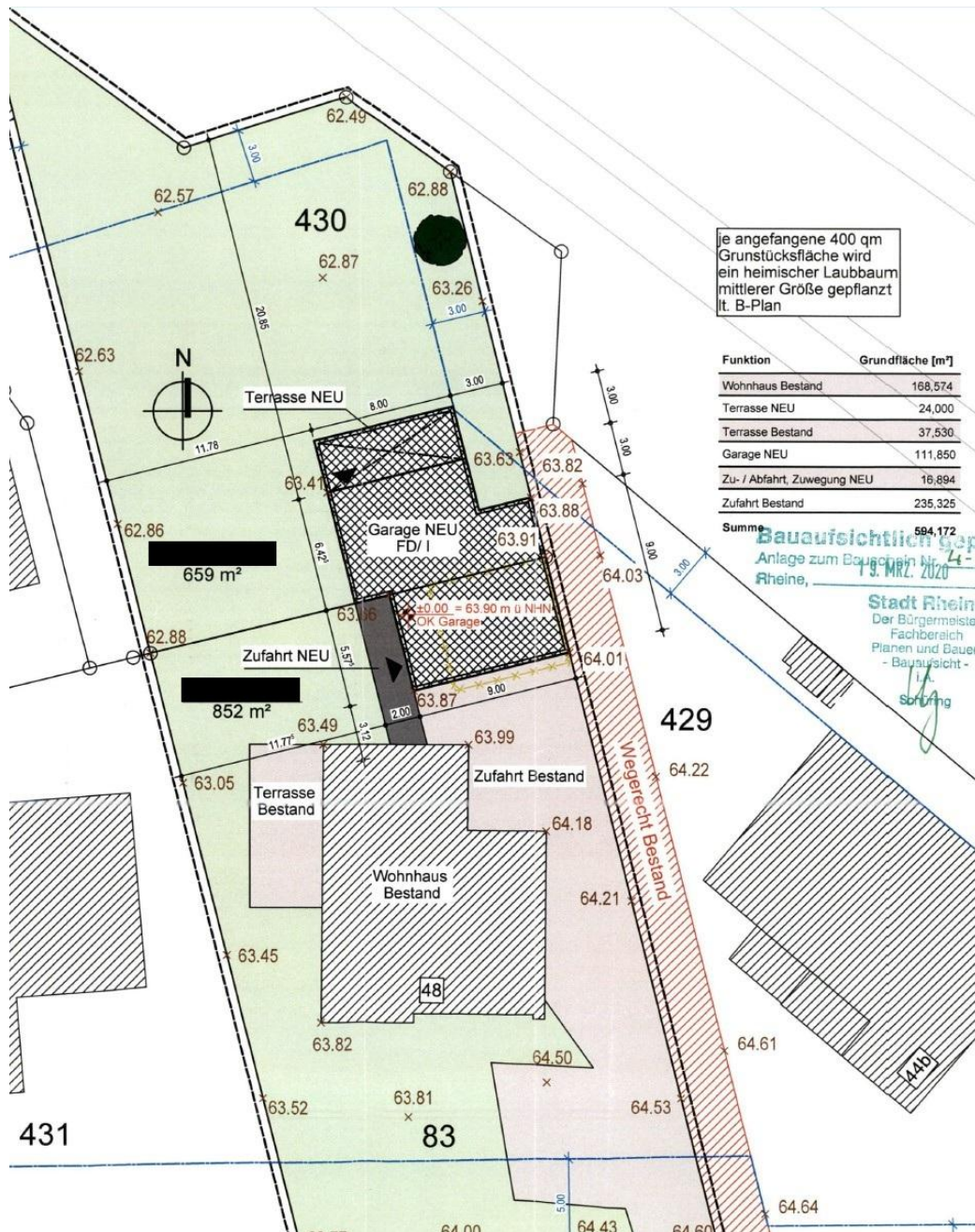
Gemäß Auskunft des Kreises Steinfurt vom 25.09.2025 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem angefragten Flurstück bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rheine vom 26.09.2025 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden. Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

Überbau:

Laut Bauakte sowie den Online-Karten erstreckt sich die Garage über beide Flurstücke. Da nach den Vorgaben des ZVG grundsätzlich einzeln nutzbare und verwertbare Flurstücke separat anzubieten sind, wird der Teil der Garage, der in der Zeichnung (siehe S. 47 sowie die untenstehende Zeichnung) als Fahrradabstellfläche gekennzeichnet ist, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Zuschlag berücksichtigt.



4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telefon und Internetanschluss.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung liegt zwischen den Flurstücken 83 und 430 vor. Dies wird im weiteren Verlauf unter den boGs Berücksichtigt. Eine weitere Überbauung kann anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht festgestellt werden.
Bodenbeschaffenheit	Ebenes Grundstück Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Laut Auskunft des Bauamtes Rheine besteht ein erhöhter Lärmeinfluss durch die Berboomstiege, der im weiteren Verlauf dieses Gutachtens unter Ziffer 8.3 berücksichtigt wird.
Naturgefahren	Hinweise auf Naturgefahren wie Hochwasser-, Erdbeben-, Erdrutsch- und Starkregenrisiko konnten nicht festgestellt werden.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist, soweit einsehbar, mit einer Zaunanlage, bestehend aus Doppelstabmatten und Gabionen, eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Haus und dem Einfahrtsbereich ist gepflastert.
Anpflanzungen	Soweit nicht befestigt, ist der gesamte Gartenbereich eingegrünt.

Einstellplätze

Soweit erkennbar, bietet die Garage Platz für mehrere Fahrzeuge. Zusätzlich bestehen auf dem Grundstück weitere Möglichkeiten zur Herstellung von Stellplätzen.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Die zu bewertenden Grundstücke sind mit einem Einfamilienhaus (EFH, Flurstück 83) bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Weiter befindet sich eine Garage mit Nebenräumen auf den zu bewertenden Grundstücken (Flurstück 83 und 430).

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus (EFH)
Baujahr	1965 EFH (Ursprung), 2013 Erweiterung, 2023 Erweiterung der Garage (Fertigstellung)
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	KG: 1 Flur, 1 Heizungsraum, 1 Waschraum, 5 Kellerräume EG: 1 Flur, 1 WC, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 1 Küche, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Gästezimmer DG.: 1 Flur, 1 Badezimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Ankleidezimmer

Wohnfläche	Rd. 218 m ² , siehe hierzu Punkt 8.1
------------	---

Konstruktion

Keller	Voll unterkellert
Außenwände	Mauerwerk (Luftschichtmauerwerk)
Fassade	Verblender und Putz
Innenwände	Schwemmstein
Decken	Stahlbeton
Dach	Satteldach
Dachdeckung	Glasierte Tondachziegel
Treppen	Nicht bekannt, wahrscheinlich Massiv

Ausstattung

Fußböden	Nicht bekannt
Oberfläche Decke	Nicht bekannt
Oberfläche Innenwand	Nicht bekannt
Türen	Nicht bekannt
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas und innenliegenden Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Nicht bekannt, erwartungsgemäß unter Putz
Sanitärinstallation	Nicht bekannt
Heizungsinstallation	Nicht bekannt, im Ursprung Ölheizung
Werthaltige Bauteile	2 Pultdachdoppelgauben 1 Kelleraußentreppe 3 Solarpaneele 1 Abdach vor dem Hauseingang

5.3. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bezeichnet die Gestaltung von Gebäuden, die eine selbstständige Nutzung durch alle Menschen, insbesondere durch Personen mit Mobilitäts-, Seh-, Hör- oder kognitiven Einschränkungen, ohne fremde Hilfe ermöglicht. Barrierearm ausgeführte Gebäude reduzieren vorhandene Barrieren, erfüllen jedoch nicht vollständig die Anforderungen an eine normgerechte Barrierefreiheit.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht betreten werden. Aufgrund der Bauart ist jedoch davon auszugehen, dass keine Barrierefreiheit vorliegt.

5.4. Energetischer Zustand

Das Bewertungsobjekt konnte innen nicht besichtigt werden. Nach dem äußeren Eindruck und den Ausführungen aus der Bauakte ist jedoch von einem im Zuge der Maßnahmen im Jahr 2013 wesentlich modernisierten Zustand auszugehen.

5.5. Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Für einen Verkauf des Objektes ist ein Energieausweis zwingend notwendig. Für eine Einschätzung der Energieeffizienzklasse wurde das Tool der HypZert „Alternative Energieklassifizierung von Wohnimmobilien“ angewendet. Neben den allgemeinen Angaben zum Objekt (Baujahr, Objekttyp, Einbausituation, Beheizung von Keller und/oder Dachgeschoss, Wohnfläche, Anzahl Vollgeschosse und Anzahl Wohneinheiten) wurde der Hauptenergieträger der Heizung mit Baujahr und Warmwasseraufbereitung sowie Angaben zu dem Fenster in das Tool eingegeben. Die Auswertung ergab die nachfolgende Abschätzung, was auch durch die Orts- und Objektbesichtigung als realistisch einzuordnen ist.

Abschätzung Ergebnis

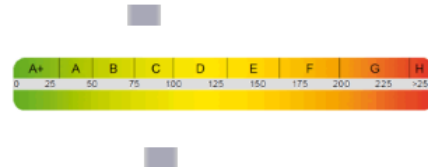
Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse von: **B** bis: **C**

Endenergiebedarf von: **70** bis: **90** kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf von: **80** bis: **100** kWh/(m²a)

Endenergiebedarf ca.:



Primärenergiebedarf ca.:

Vergleichskennwerte der Baualters- und Gebäudegrößenklasse

Endenergiebedarf: 49 - [Effizienzklasse: B]

Endenergieverbrauch: - [Effizienzklasse: B]

5.6. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Eine Innenbesichtigung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Einschätzung des baulichen Zustands basiert daher auf dem äußeren Erscheinungsbild sowie auf Annahmen.

Nach äußerem Anschein befindet sich das Objekt in einem ordentlichen Zustand.

6. Ergebnisübersicht

Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 8 beträgt der Bodenwert

Flurstück 83	239.000 €
Flurstück 430	185.000 €
Gesamt	424.000 €

Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung in Punkt 9 beträgt der Sachwert

Einfamilienhaus (Flurstück 83)	505.000 €
---------------------------------------	------------------

Verkehrswert / Marktwert (§2 ImmoWertV)

Gemäß Punkt 12 beträgt der Verkehrswert nach

Berücksichtigung der BoGs unter Punkt 11

Einfamilienhaus (Flurstück 83)	492.000 €
Flurstück 430	185.000 €
Gesamt	677.000 €

7. Ableitung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Auf Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Rheine konnten dem Sachverständigen nicht genügend vergleichbare Kauffälle vorgelegt werden, daher konnte das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

Das Ertragswertverfahren wurde mangels verlässlicher, objektadäquater Liegenschaftszinssätze nicht durchgeführt.

8. Bodenwertermittlung

8.1. Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

8.2. Ausgewiesener Bodenrichtwert nach Boris.NRW:

290 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Ein – und zweigeschossige Bauweise -
Stichtag 01.01.2025

8.3. Individuelle Merkmalsanpassung

Konjunkturelle Anpassung

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den Vorgaben des Richtwertgrundstückes (wohnliche Nutzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Bodenrichtwertkarte mit einer Geschosshöhe von I - II und einer Grundstückstiefe von 30 m sowie einer Grundstücksgröße von 600 m² angegeben. Hinsichtlich Grundstückstiefe und Grundstücksgröße weicht das Bewertungsgrundstück vom Richtwertgrundstück ab. Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss konnte dieser keine veränderten Bodenrichtwerte aufgrund dieser Abweichungen am Markt feststellen. Daher erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwertes.

Lage / Immissionen

Wie in Abschnitt 4.2 dargestellt, ist das Bewertungsgrundstück aufgrund der angrenzenden Berboomstiege einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Da keine Daten zur Ableitung der Immissionshöhe vorliegen, wird der Abschlag sachverständig gewürdigt. Aus dem hieraus resultierenden wertrelevanten Lagenachteil wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10 €/m² Grundstücksfläche als marktgerecht erachtet.

Flurstück 430

Das Flurstück 430 ist über das eingetragene Wege- und Versorgungsleitungsrecht erschlossen und nach den vorliegenden planungsrechtlichen Auskünften grundsätzlich bebaubar. Die bestehende Vereinigungsbaulast sowie der Garagenüberbau beschränken zwar die aktuelle eigenständige Nutzung, beseitigen jedoch nicht die bauliche Entwicklungsfähigkeit des Grundstücks. Für eine eigenständige Nutzung oder Bebauung des Flurstücks sind die Auswirkungen der Vereinigungsbaulast sowie des Überbaus jedoch rechtlich und tatsächlich gesondert zu klären. Der Markt wird das Flurstück deshalb dem Grunde nach als baureifes Wohnbauland einordnen. Für die Bodenwertermittlung ist somit der volle Bodenrichtwert anzusetzen. Die aus dem Überbau und der baulichen Verknüpfung mit dem Flurstück 83 resultierenden wertrelevanten Besonderheiten sind im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert zu würdigen.

8.4. Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück ist hinsichtlich Nutzung, Größe und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmend.

Somit beträgt der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag:

Flurstück 83: 280 €/m²

Flurstück 430: 280 €/m²

8.5. Berechnung des Bodenwertes

Teilfläche	1	2			Summe	Summe gerundet
Flurstück	83	430				
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	1				
Größe in m ²	852	659			1.511	
Bodenrichtwert in €/m ²	280	280				
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	280	280				
Bodenwertanteil rentierlich	238.560 €	184.520 €				
gerundet	239.000 €	185.000 €			424.000 €	424.000 €
Bodenwert gesamt						424.000 €

9. Ermittlung des vorläufig marktangepassten Sachwertes

9.1. Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV)

Für die Normalherstellungskosten wird der Kostenkennwert aus der ImmoWertV Anlage 4 mit einem Wert von **835 €/m² BGF** festgelegt. Eine Innenbesichtigung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht möglich, daher wird ein Gebäudestandard der Stufe 3 angenommen.

Zu berücksichtigen ist, dass der Anbau aus 2013 einen anderen Gebäudetypen aufweist als der Altbau und daher aus bewertungsrelevanter Sicht gesondert zu bewerten ist. Die Bewertung des Anbaus wird in Anlehnung an Kleiber 10. Auflage, Teil IV, §§35 – 39, 4.1.3, Rn. 294 durchgeführt.

Der Kostenkennwert für den Anbau wird wie folgt berechnet:

Gebäudetyp 1.01, Standard 3	835 €/m ²
Gebäudetyp 1.33, Standard 3	1.000 €/m ²
X 0,5	165 €/m ²
= 835 €/m ² + 82,50 €/m ²	
= rd. 918 €/m ² BGF Anbau	

9.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vorzei- chen	Breite in m	Länge in m	Faktor	BGF in m²	BGF Summe in m²
		B	L	F	B x L x F	
EFH - Kellergeschoss						
	+	10,215	12,435	1,00	127,02	
	+	0,485	4,705	1,00	2,28	
			Zwischensumme			129,30
EFH - Erdgeschoss						
	+	12,435	10,215	1,00	127,02	
	+	0,485	5,105	1,00	2,48	
			Zwischensumme			129,50
EFH - Dachgeschoss						
	+	12,425	10,61	1,00	131,83	
	+	4,535	0,485	1,00	2,20	
			Zwischensumme			134,03
Anbau						
Kellergeschoss	+	$((6,225+6,225)/2)*4,96$		1,00	30,85	
Erdgeschoss	+	4,85	8,09	1,00	39,24	
			Zwischensumme			70,09
Summe Brutto-Grundfläche						462,92
Summe gerundet						463

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der vorgelegten Bauunterlagen und wurde anhand der Online - Liegenschaftskarte (Tim-Online) plausibilisiert.

9.3. Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unterstellt die ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung der baulichen und sonstigen Anlagen. Sie spiegelt die voraussichtliche Nutzungsdauer, vorrangig aus der wirtschaftlichen und substanzorientierten (technischen) Gesichtspunkten, wider. Der wirtschaftliche Bedarf und die örtliche Nachfrage sind ebenso wie das tatsächliche Gebäudealter und die technische Standdauer zu berücksichtigen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Rheine, nach Anlage 1 der ImmoWertV für Objekte dieser Art mit 80 Jahren ermittelt.

Das Bewertungsobjekt (EFH) wurde laut Bauakte im Jahr 1965 errichtet. Zwischen 2011 – 2013 wurde das Gebäude um einen Anbau erweitert, der Grundriss wurde verändert und das Gebäude wurde von innen wie von außen modernisiert.

Diese Maßnahmen verlängern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und werden auf Grundlage des Modells zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 zu §12 Absatz 5 Satz 1) ermittelt.

Dieses Modell sieht folgende Modernisierungselemente bei entsprechender Punktzahl vor:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Liegen die Maßnahmen zeitlich weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind ebenfalls entsprechende Punkte zu vergeben. Auf dieser Grundlage ist der Modernisierungsgrad anschließend sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte