

Verkehrswertgutachten Nr. 25014-AGR

Grundbuch	<u>Neuenkirchen Blatt 7137</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Neuenkirchen, Flur 21, Flurstück 395, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Waldfläche, Emsdettener Str. 255, Größe: 7.535 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 31/24
Objekt- beschreibung	Grundstück (7.535 m ²) im Außenbereich, bebaut mit: ▪ Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1921, durchgreifend umgebaut im Jahr 1980; Fachwerkkonstruktion sowie massive Bauweise; 1-geschossig mit teilausgebaute Satteldach, nicht unterkellert, ca. 135 m² Wohnfläche) ▪ Ehemalige Scheune (Baujahr 1938, ein Teilbereich wurde zu Wohnraum umgebaut im Jahr 1942; Erweiterungsanbau mit Wohnräumen im Jahr 1951; weiterer Um-/Ausbau von Wohnräumen um 2020 ohne Baugenehmigung; massive Bauweise; 1-geschossig mit ausgebaute Satteldach, nicht unterkellert, ca. 180 m² Wohnfläche) ▪ Hühnerhaus (Baujahr ca. 1953, massive Bauweise) ▪ Hühnerstall (Baujahr ca. 1959, massive Bauweise) ▪ Geräteschuppen (Baujahr unbekannt, massive Bauweise) Die Besichtigung des Wohnhauses konnte nur von außen durchgeführt werden. Alle sonstigen Gebäude (ehemalige Scheune, Geräteschuppen, ehemaliger Hühnerstall, ehemaliges Hühnerhaus) konnten hingegen vollständig besichtigt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen insofern teilweise nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkt 7).

Verkehrswert **EURO 340.000,00**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. 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. 25014-AGT

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Wohnhaus und Nebengebäude
Emsdettener Straße 255, 48485 Neuenkirchen**

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

Grundbuch von Neuenkirchen Blatt 7137

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Neuenkirchen, Flur 21, Flurstück 395, Gebäude-
und Freifläche, Wasserfläche, Waldfläche, Emsdettener Str.
255, Größe: 7.535 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 31/24

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 22.05.2025
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Neuenkirchen Blatt 7137

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 21, Flurstück 395, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Wald- fläche, Emsdettener Str. 255, Größe: 7.535 m ²
---------------------	--

Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
------------------------	--

Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Rheine, -Amtsgericht Steinfurt, HRB 3617- bestehend in dem Recht auf Bau und Unterhaltung einer Gittermastumspannstelle. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Januar 1981 eingetragen am 13. März 1981 in Blatt 576 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 15.08.2023.
---------------------------------------	---

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht) für den Landschaftsverband Westfalen-Lippe -Straßenbauverwaltung -. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. Mai 1988 eingetragen am 18. Juli 1988 in Blatt 576 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 15.08.2023.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Ein Altenteilsrecht für [...]. Zur Löschung des Rechts genügt die Vorlage der Sterbeurkunde. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Mai/30. September 1988 in Blatt 576 am 11. Oktober 1988 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 am 15.08.2023.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Auflassungsvormerkung für [...]. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Mai 1988 in Blatt 576 am 11. Oktober 1988 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 3 am 15.08.2023.

Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Altenteil, löschar bei Nachweis des Todes für [...]. Bezugnahme: Bewilligung vom 30.08.2019 (UR-Nr. 762/2019, Notarin Dr. Sabine Schulte-Strotmann, Rheine). Eingetragen in Blatt 576 am 13.12.2019 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 15.08.2023.

Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine - 12 K 31/24). Eingetragen am 24.10.2024.

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III
Hypothesen 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	Gemeinde Neuenkirchen, ca. 14.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im Außenbereich, ca. 3,5 km Luftlinie südöstlich vom Ortsteilkern von St. Arnold und ca. 7 km Luftlinie südöstlich vom Ortskern von Neuenkirchen entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Acker-, Wiesen- und Waldflächen und einzelne Hofstellen/Wohnhäuser; zwischen dem Bewertungsgrundstück und der Emsdettener Straße verläuft der historische Max-Clemens-Kanal (Bodendenkmal; ehemaliger Schifffahrtskanal zwischen Münster und dem nördlichen Münsterland); Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind überdurchschnittlich weit entfernt; einfache Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 20 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 21 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 23 km bis Autobahnauffahrt A31
Topografische Lage	Das Gelände im Bereich des Bewertungsgrundstücks weist ein weitgehend ebenes Gelände auf.
Immissionen	Zeitweise sind deutliche Schallbelastungen durch Straßenverkehr von der vor dem Grundstück verlaufenden Landstraße L583 (Emsdettener Straße) vorhanden. Am Wertermittlungstichtag ist vor dem Bewertungsobjekt Tempo 100 erlaubt.
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das sich nördlich seines Zufahrtswegs befindet.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an einem Stichweg (Wirtschaftsweg) der Emsdettener Straße.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Neuenkirchen stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Telefon-, Trinkwasser-, Glasfaserversorgungsleitungen; Stromversorgung über Oberleitungen; kein Kanalanschluss (stattdessen Kleinkläranlage vorhanden)
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 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	Fläche der Land- und Forstwirtschaft Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich und ist daher nach den einschränkenden Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben in erster Linie zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen liegen insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungs- oder eines Landschaftsplanes widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft, unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen verursacht, die Wasserwirtschaft gefährdet, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Ei-

genart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder das Entstehen, die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Bei bestehenden baulichen Anlagen, die als sonstige Vorhaben einzustufen sind, sind lediglich Änderungen der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung der bestehenden Anlagen möglich, sofern ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

3.5 Derzeitige Nutzung

Nutzung gem. Katasterbehörde:
Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft / 6.167 m²
Fließgewässer / Graben / 23 m²
Wald / Laubholz / 1.345 m²

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende Gebäude (vgl. Anlage 1):

- Wohnhaus, welches nach Angaben der Eigentümer mit einem Altenteilrechts belastet ist, allerdings schon seit ca. 2 Jahren nicht mehr bewohnt werde.
- Ehemalige Scheune, die zu einem Wohnhaus umgebaut wurde und von den Eigentümern bewohnt wird.
- Geräteschuppen mit Carport, der von den Eigentümern genutzt wird.
- Ehemaliger Hühnerstall, der von den Eigentümer zu Abstellzwecken genutzt wird.
- Ehemaliges Hühnerhaus, das von den Eigentümern als Werkstatt und zu Abstellzwecken genutzt wird.

Das Grundstück dient keinem land- oder forstwirtschaftlichen oder sonstigem Gewerbebetrieb.

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 Wohnhaus (nach amtlichen Bauakten und äußerem Eindruck)

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; nicht unterkellert
Baujahr	ca. 1921
Modernisierungen/Umbauten	1980: Durchgreifender Umbau (z.B. Außenwände, Fenster, etc.)
Konstruktionsart	Fachwerkkonstruktion sowie massive Bauweise
Fassaden	Ziegelmauerwerk, Fachwerk mit Ausmauerungen
Innenwände	Fachwerk/ Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Holzbalkendecken, teils Betondecke
Geschosshöhen	EG: ca. 2,85 m; DG: ca. 2,72 m

Dach

Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Holztürelement mit Butzenglas
Heizung	Ölzentralheizungsanlage
Besondere Bauteile	Wintergarten
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Ehemalige Scheune, die zum Wohnhaus umgebaut wurde

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; nicht unterkellert
Baujahr	1938
Modernisierungen/Umbauten (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	1942: Umbau eines Teilbereichs zu Wohnraum 1951: Erweiterungsanbau mit Wohnräumen Angaben der Eigentümer: ca. 1980er Jahre: Verklammerung der Fassaden, Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung; ca. 2015: Einbau von Elektro-Flachheizkörpern; 2019: Erneuerung des Daches einschließlich Dachstuhl und Wärmedämmung, Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, im Erdgeschoss Erneuerung von Bodenbelägen und Türblättern; ca. 2020: Austausch Haustür und Nebeneingangstür; ca. 2022: Erneuerung Bad, neue Terrassenüberdachung
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassaden	Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Holzbalkendecken

Geschosshöhen	EG: ca. 3,2 m
Treppen	EG - DG: Schmale und einfache Holztreppe; zum Spitzboden Holzeinschubtreppe
Dach	Satteldach mit Tondachziegel, Pultdächer mit Blechplatten
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (überwie- gend aus den 1980er Jahren); Rollläden
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren in alten Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Teppichboden, OSB-Holzwerkstoffplatten
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Rasterdecken, Kunststofffolien-Spann- decke
Sanitäreinrichtung	Bad EG: Waschbecken, WC, bodengleiche Du- sche
Elektroinstallation	Nachgerüstet, Installationen teils auf Putz
Heizung/ Warmwasser- bereitung/etc.	Zentral gesteuerte Elektro-Flachheizkörper; Elektro-Warmwasserspeicher
Besondere Bauteile	Kamin mit Kassette im Wohnraum, Terrassenüberdachung
Sonstiges	Es ist eine unvorteilhafte Grundrissaufteilung mit einigen gefangenen Räumen vorhanden. Der Anbauteilbereich mit Hauswirtschaftsraum und Bad liegt um einige Stufen tiefer.
Energieausweis	Nicht vorliegend
4.3 Ehem. Hühnerhaus	Massive Bauweise; Baujahr 1953; Putzfassaden; Pultdach mit Faserzement-Wellplatteneindeck- ung (altersbedingt vermutlich mit Asbestbestand- teilen); Metallfenster mit Einfachverglasung; Holz- tür



4.4 Ehem. Hühnerstall

Massive Bauweise; Baujahr 1959; Putzfassaden; Satteldach mit Tonziegeleindeckung; Metallfenster mit Einfachverglasung; Holztüren; Blechschwingtore

4.5 Geräteschuppen

Massive Bauweise; Baujahr unbekannt (der Bauweise nach älter als 50 Jahre); Ziegelfassaden; Satteldach mit Tonziegeleindeckung; Metallfenster mit Einfachverglasung; Holztür; Carportanbau mit flachgeneigtem Pultdach mit Kunststoffplatteindeckung

4.6 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Betonplatten; verschiedene Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Kleinkläranlage; Grundwasserbrunnen; Versorgungsanschlüsse

4.7 Bauzustand

(Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau/ etc.;
ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Wohngebäude

Es liegt ein nach äußerem Eindruck ein altersgemäßer Bauzustand vor.

HINWEIS:

Für den Wintergartenanbau sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Ehemalige, zu Wohnhaus umgebaute Scheune

Es liegt teilweise Fertigstellungsbedarf vor, z.B.: Treppengeländer, Fenstergeländer, Fußleisten.

HINWEIS:

Für Teilumbauten der ehemaligen Scheune zu Wohnräumen aus den Jahren 1942 und 1951 sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten Genehmigungsunterlagen vorhanden. Für den späteren Umbau der gesamten ehemaligen Scheune zu einem Wohnhaus sind hingegen keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Ehemaliges Hühnerhaus, ehemaliger Hühnerstall, Geräteschuppen

Die Gebäude weisen an vielen Stellen erheblichen Instandhaltungsstau auf: z.B. Dächer, Wände, Fenster, Decken überarbeitungsbedürftig (Wandrisse, Putzablösungen, Feuchtigkeitsschäden, etc.)

HINWEIS:

Für den Carportanbau an den Geräteschuppen sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Außenanlagen

Großflächige Betonbodenplatten und mögliche weitere unterirdische Reste von früheren Gebäuden noch vorhanden; Zaunanlagen weitgehend überarbeitungsbedürftig; Pflasterbeläge stellenweise stark uneben

Sonstiges

Auf dem Grundstück und in den Gebäuden befinden sich stellenweise diverse Gegenstände / Materialien (z.B. Baumaterialien, Reste von alten Faserzement-Wellplatteneindeckungen (altersbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen). Möglicherweise damit verbundene Entsorgungskosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.8 Restnutzungsdauer

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

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern und dass unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden geschätzt auf rd. 20 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 60 Jahre, fiktives Baujahr 1965).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der zum Wohnhaus umgebauten ehemaligen Scheune wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden geschätzt auf rd. 35 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 45 Jahre, fiktives Baujahr 1980).

4.9 Zubehör

-

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich, das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut ist.

Die Besichtigung des Wohnhauses konnte nur von außen durchgeführt werden. Alle sonstigen Gebäude (ehemalige Scheune, Geräteschuppen, ehemaliger Hühnerstall, ehemaliges Hühnerhaus) konnten hingegen vollständig besichtigt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen insofern teilweise nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkt 7).

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. 338.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Emsdettener Straße 255, 48485 Neuenkirchen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 ermittelt mit

340.000,00 EURO

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

Ochtrup, 12.06.2025

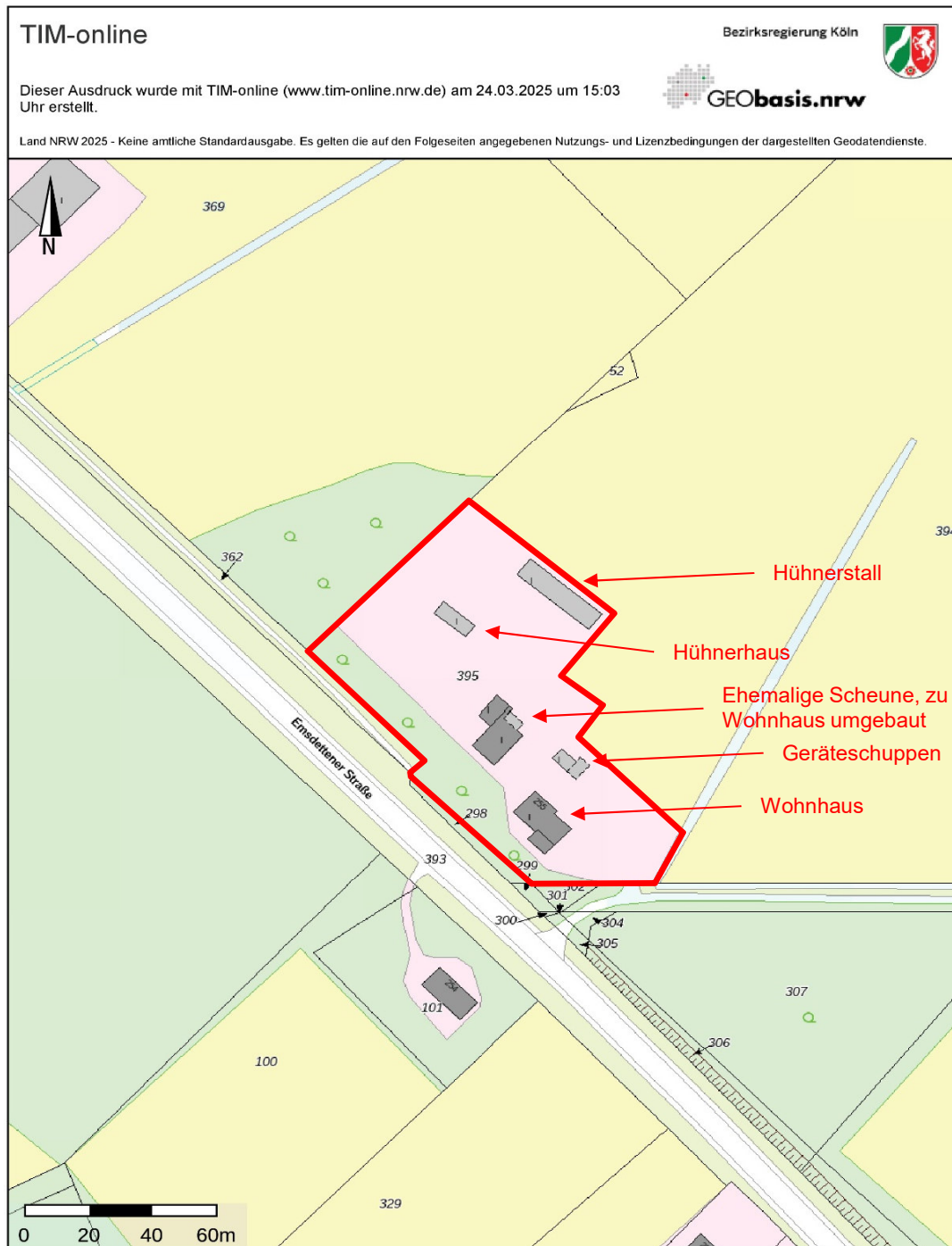
Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch



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 1: Lageplan

Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Emsdettener Straße 255
49545 Tecklenburg**