

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.



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

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 27 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

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

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	8
3.5 Derzeitige Nutzung	9
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1 Wohnhaus (nach amtlichen Bauakten und äußerem Eindruck)	10
4.2 Ehemalige Scheune, die zum Wohnhaus umgebaut wurde	11
4.3 Ehem. Hühnerhaus	12
4.4 Ehem. Hühnerstall	13
4.5 Geräteschuppen	13
4.6 Außenanlagen	13
4.7 Bauzustand	13
4.8 Restnutzungsdauer	14
4.9 Zubehör	15
5. Wertermittlungsverfahren	16
6. Bodenwert	17
6.1 Allgemeines	13
6.2 Bodenwertermittlung	14
7. Sachwert	20
8. Verkehrswert	22
Anlage 1: Lageplan	23
Anlage 2: Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss	24
Anlage 3: Wohnhaus Grundriss Dachgeschoss	25
Anlage 4: Wohnhaus Schnitt	26
Anlage 5: Ehemalige Scheune Grundriss Erdgeschoss	27
Anlage 6: Ehemalige Scheune Schnitt	28
Anlage 7: Brutto-Grundfläche	29
Anlage 8: Wohnfläche	30
Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Wohnen	32
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Ackerland	33
Anlage 11: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Grünland	34
Anlage 12: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 - Forstfläche	35
Anlage 13: Fotos	36

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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 22.05.2025 in der Zeit von 13.30 - 14.45 Uhr statt. Zum Ortstermin waren neben dem Sachverständigen die beiden Eigentümer, die in der ehemaligen Scheune wohnen, erschienen.

Die Eigentümer teilten mit, dass das Wohnhaus nicht besichtigt werden könne, alle sonstigen Gebäude (ehemalige Scheune, Geräteschuppen, ehemaliger Hühnerstall, ehemaliges Hühnerhaus) hingegen schon.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge teilweise nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

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 Bestandsverzeichnis): 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 Bestandsverzeichnis): 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

-

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

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

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

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

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

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

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

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

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Bodenwerte

6.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage der für die Lage der Bewertungsgrundstücke veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt. Nachfolgend werden die Bodenrichtwerte an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des jeweiligen Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ackerland

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Ackerland in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 10):

Bodenrichtwert Ackerland **11,50 €/m²**

Grünland

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Grünland in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 11):

Bodenrichtwert Grünland rd. **6,50 €/m²**

Waldflächen

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Waldflächen in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 12):

Bodenrichtwert Waldfläche ohne Aufwuchs rd. **1,00 €/m²**

Für Waldflächen inkl. ortsüblichem, durchschnittlichem Aufwuchs wird in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 angesetzt:

Bodenwert Waldfläche mit Aufwuchs rd. **2,00 €/m²**

Unland, Böschungen, Wasserflächen, Gräben, Wallhecken u. ä.

Für derartige, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen werden durchschnittliche Werte in der Region zwischen 0,50 Euro/m² und 1,70 Euro/m² bezahlt (Quelle: Grundstücksmarktberichte Münster, Coesfeld).

Bodenwert Unland rd. **1,00 €/m²**

Wohnbaufläche

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für diesen Außenbereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 9):

Bodenrichtwert Wohnbaufläche **90,00 €/m²**

Bodenrichtwertdefinition

- Baufläche/ Baugebiet: Wohngrundstück im Außenbereich
- Grundstücksgröße: 1.000 m²
- Bauweise: Freistehend, 1 - 2 Vollgeschosse
- Erschließung: Ortsüblich, nach Art und Umfang
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Normgrundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es an einer Landstraße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h liegt. Damit verbunden sind zeitweise deutliche Schallbelastungen. Die unvorteilhafte Lage wird durch folgenden Abschlag berücksichtigt:

(= Bodenrichtwert abzgl. Abschlag)

90,00 €/m² - 20% = 72,00 €/m²

Angepasster Bodenrichtwert für Wohnbauflächen rd. 70,00 €/m²

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 ist das "Anwendungsmodell Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich" wie folgt definiert:

Für die bis zu 1.000 m² über das Normgrundstück des Bodenrichtwertes hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen (durch Gebäude, Nutzung, o.ä.) zugeordnet werden kann, wird 60 Prozent des Wertes vom Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angesetzt.

Für die weitere hierüber hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen zugeordnet werden kann (keine rein landwirtschaftliche Nutzung), wird 30 Prozent des Wertes vom Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angesetzt. Dieser 30%-Wert liegt jedoch niemals unterhalb des jeweils gültigen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland.

Darüber hinausgehende, jedoch von der Nutzung Wohnen abweichende Grundstücksflächen, sind sachverständig je nach ihrer Nutzung und Qualität zu bewerten.

Weitere Zu-/ Abschlüsse entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung der Bodenrichtwerte angemessen mitberücksichtigt werden. Auf der Grundlage der angepassten Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt. Die einzelnen Flächengrößen werden auf Grundlage der Angaben zur tatsächlichen Nutzung gemäß Liegenschaftskataster (siehe Punkt 3.5), der Luftbildauswertung sowie der Ortsbesichtigung teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit angesetzt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

6.2 Bodenwertermittlung

Wohnbaufläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 = 70.000 \text{ €}$$

Wohnbaufläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 \times 60\% = 42.000 \text{ €}$$

Wirtschafts- und Gartenfläche

$$\text{ca. } 4.167 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 \times 30\% = 87.507 \text{ €}$$

Laubwald

$$\text{ca. } 1.345 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = 2.690 \text{ €}$$

Gewässer / Graben / Unland

$$23 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = 23 \text{ €}$$

$$\text{ges. } 7.535 \text{ m}^2 \quad 26,84 \text{ €/m}^2 \quad 202.220 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert gesamt rd. } \quad \quad \quad 202.000 \text{ €}$$

7. Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

Gebäude	Ehem. Scheune	Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche	297,28 m ²	312,02 m ²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)	70,90	70,90
am Stichtag	132,60	132,60
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010	930,00 €/m ²	910,00 €/m ²
· NHK am Stichtag	1.739,32 €/m ²	1.701,92 €/m ²
Regionalfaktor	1,0	1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude	517.057 €	531.036 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1	8.000 €	10.000 €
Gebäudeherstellungskosten	525.057 €	541.036 €
Alterswertminderung	linear	linear
· (Fiktives) Alter	45 J.	60 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer	80 J.	80 J.
· Restnutzungsdauer	35 J.	20 J.
· Wertminderung	-56,25 %	-75,00 %
· Betrag	-295.345 €	-405.777 €
Zeitwert		
· Gebäude	229.713 €	135.259 €
· Bes. Bauteile	0 €	0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten	229.713 €	135.259 €

Zeitwert Ehem. Hühnerhaus
Zeitwert Ehem. Hühnerstall
Zeitwert Geräteschuppen
Gebäudewerte insgesamt

3.000 €
6.000 €
1.500 €

375.471 €

Gebäudewerte insgesamt **375.471 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

375.471 € x 5% = **18.774 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **394.245 €**

Bodenwert **202.000 €**

Vorläufiger Sachwert **596.245 €**

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 ab von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Gebäudeart, des (fiktiven) Baujahrs, der Kreisgebietslage und des Stichtags.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x **0,65**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **387.559 €**

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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!

-50.000 €

337.559 €

Sachwert rd. **338.000 €**

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 Wertermittlungstichtag 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 13: Fotos

Einfahrt von Osten



Wohnhaus von Osten



Anlage 13: Fotos

Wohnhaus von Norden



Wohnhaus von Westen



Anlage 13: Fotos

Ehem. Scheune von Osten



Ehem. Scheune von Norden



Anlage 13: Fotos

Ehemalige Scheune: Diele im Erdgeschoss



Ehemalige Scheune: Wohnraum im Erdgeschoss



Anlage 13: Fotos

Ehemalige Scheune: Raum im Erdgeschoss

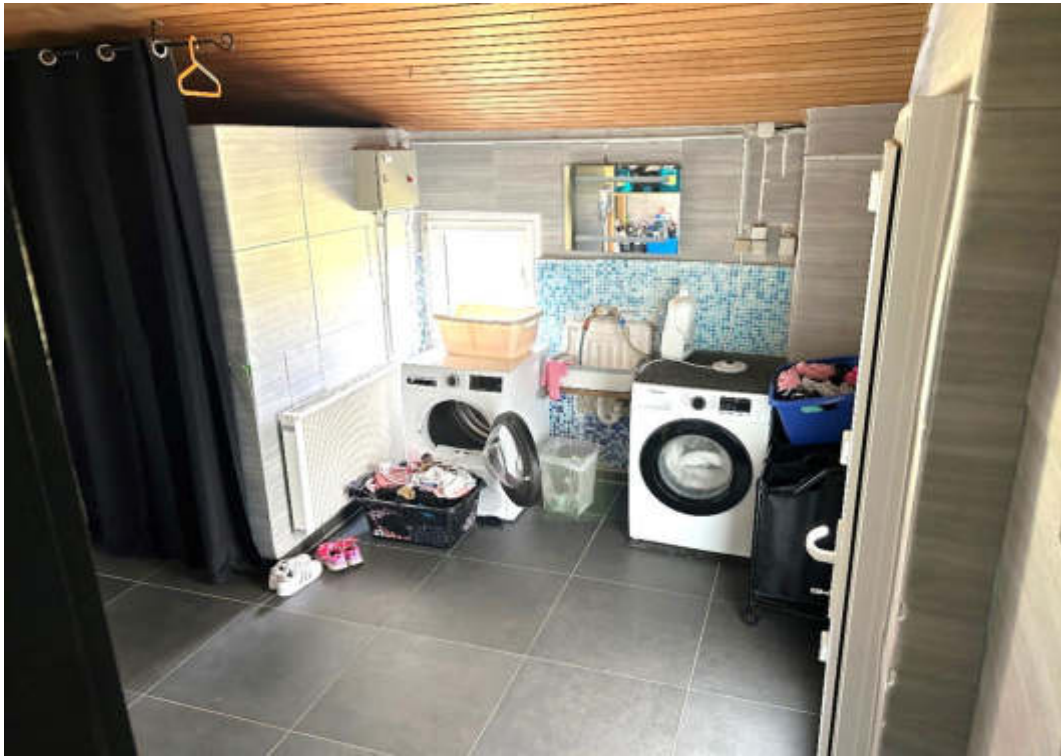


Ehemalige Scheune: Durchgangsraum im Erdgeschoss



Anlage 13: Fotos

Ehemalige Scheune: Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss

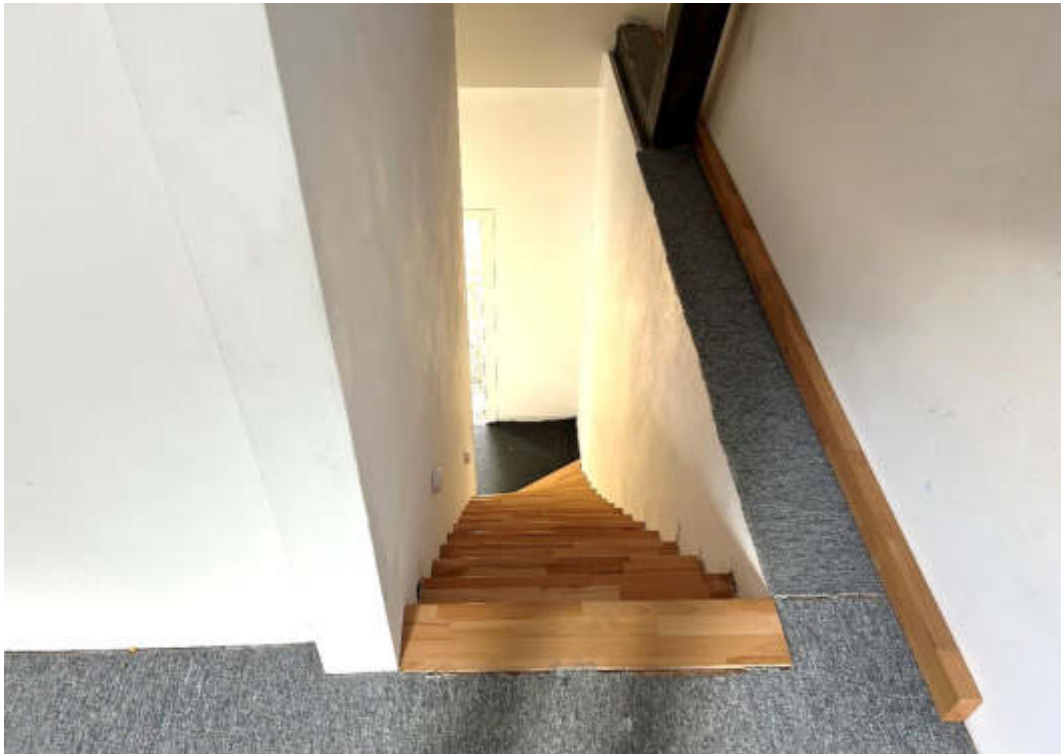


Ehemalige Scheune: Bad im Erdgeschoss



Anlage 13: Fotos

Ehemalige Scheune: Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss



Ehemalige Scheune: Durchgangraum im Dachgeschoss

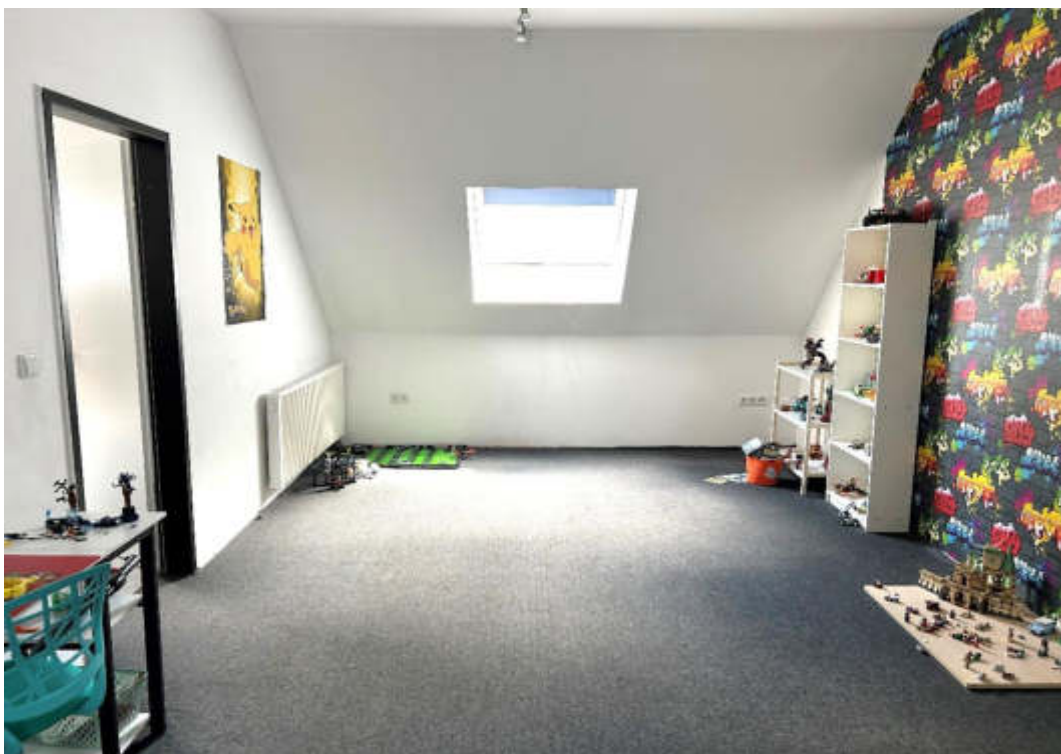


Anlage 8: Fotos

Ehemalige Scheune: Schlafraum im Dachgeschoss



Ehemalige Scheune: Raum im Dachgeschoss



Anlage 8: Fotos

Ehemalige Scheune: Abstellraum im Dachgeschoss



Ehemalige Scheune: Spitzboden

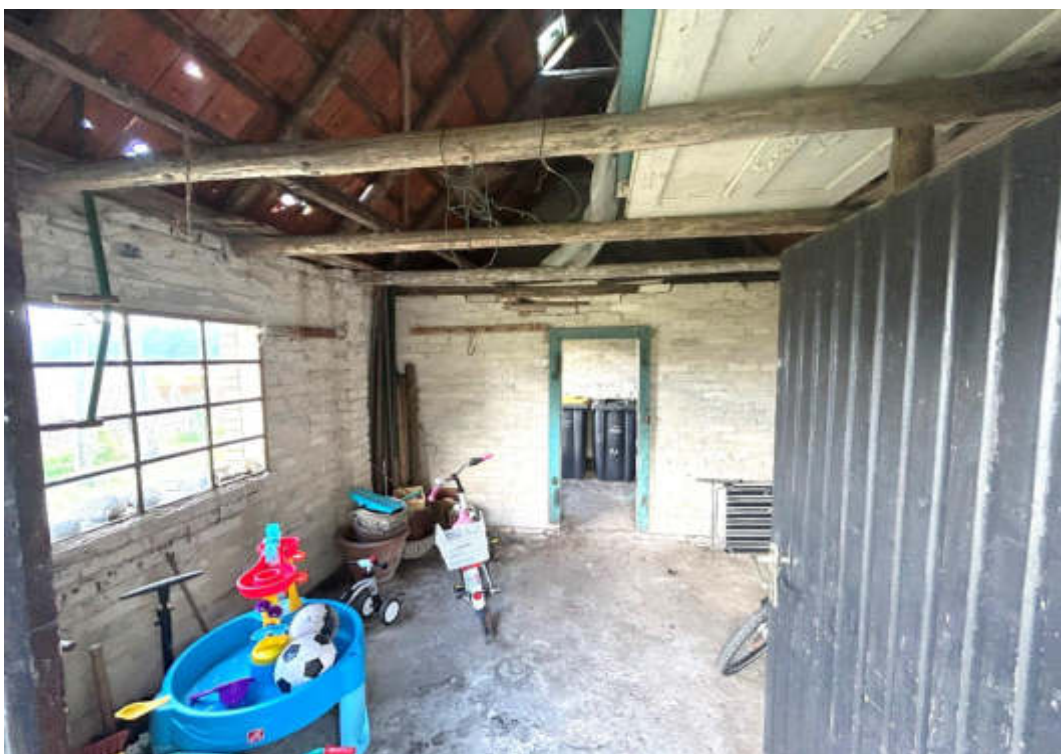


Anlage 8: Fotos

Geräteschuppen mit Carport von Süden



Geräteschuppen: Innenraum



Anlage 13: Fotos

Ehemaliger Hühnerstall von Süden



Ehemaliger Hühnerstall von Norden



Anlage 8: Fotos

Ehemaliger Hühnerstall: Innenraum



Ehemaliger Hühnerstall: Innenraum



Anlage 8: Fotos

Ehemaliges Hühnerhaus von Südosten



Ehemaliges Hühnerhaus: Innenraum



Anlage 8: Fotos

Großflächige Betonbodenplatten von früheren Gebäuden



Baumaterialien/ Bauschutt

