GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25032-AGR

Grundbuch	Rheine Stadt Blatt 14420 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses 22,07 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 429, Gebäude- und Freifläche, Berbomstiege, Ohner Weg 44 b, Größe: 1.225 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum sowie den Tiefgaragenplätzen Nr. 2.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren **Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 30/24**
Objektbeschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem Wohn- und Bürogebäude (Baujahr 2004, massive Bauweise, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert (Tiefgarage), 3 Wohneinheiten, 1 Büroeinheit) bebaut ist. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudeteils mit der Haus-Nr. 44 mit ca. 105 m² Wohnfläche und 3 Tiefgaragen-Stellplätzen. Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	**EURO 255.000,00**

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 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 Gutachteninhalts 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.	25032-AGR
Objekt	Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 14420 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses 22,07 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 429, Gebäude- und Freifläche, Berbomstiege, Ohner Weg 44 b, Größe: 1.225 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum sowie den Tiefgaragenplätzen Nr. 2.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 30/24
Ortsbesichtigung und Stichtag	10.07.2025 (Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-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 7
3.3 Erschließung, Baugrund, etc. 7
3.4 Rechte und Belastungen 8
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen **9**
4.1 Wohn- und Bürogebäude 9
4.1.1 Allgemein 9
4.1.2 Wohnung Nr. 2 10
4.2 Außenanlagen 11
4.3 Bauzustand 11
4.4 Restnutzungsdauer 11
4.5 Zubehör 11
5. Wertermittlungsverfahren **12**
6. Bodenwert **13**
7. Ertragswert **15**
8. Vergleichswert **17**
9. Verkehrswert **18**

Anlage 1: Lageplan 19
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss 20
Anlage 3: Kellergeschoss 21
Anlage 4: Schnitt 22
Anlage 5: Anlage I der Teilungserklärung (Lageplan) 23
Anlage 6: Anlage II der Teilungserklärung (Kellergeschoss) 24
Anlage 7: Wohnfläche 25
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 26
Anlage 9: Fotos 27

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs-grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Teilungspläne

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 10.07.2025 in der Zeit von 13.30 - 13.45 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen keine weitere Person erschienen. Eine Besichtigung konnte daher nur von außen durchgeführt werden.

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

Im Einladungsschreiben an den Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern dem Eigentümer zum Nachteil gereichen könnte, da nicht besichtigte Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Fall als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 14420

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 22,07 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 429, Gebäude- und Freifläche, Berbomstiege, Ohner Weg 44 b, Größe: 1.225 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum sowie den Tiefgaragenplätzen Nr. 2. Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Hier an der Grundstücksfläche blau in der Anlage I sowie - zusammen mit dem in Blatt 14422 eingetragenen Eigentümer - an den rot gekennzeichneten Teilen des Gemeinschaftseigentums in der Anlage II. *(siehe Anlagen 5 und 6)* Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 14419 bis Blatt 14422). Der hier eingetragehe Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte und Sondernutzungsrechte beschränkt. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt u.a. nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten und Verwandte in gerader Linie, durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums - einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte - wird auf die Bewilligung vom 16. April 2003 (Notar Werner Gerdes in Rheine, UR 123/03) Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 14415 hierher übertragen; eingetragen am 14. Mai 2003.
Abteilung I Eigentümer	*Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit - Wege- und Versorgungsleitungsrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Gründstücks Gemarkung Rheine Stadt Flur 117 Flurstück 430 zur Zeit eingetragen in Rheine Stadt Blatt 6654. Bezug: Bewilligung vom 4. März 2003-UR 65/2003 Notar Gerdes Rheine. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Eingetragen in Blatt 14415 am 19. März 2003 und auf Blatt 14419, 14420, 14421, 14422 übertragen am 14. Mai 2003. Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Verfügungsbeschränkung des […] gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Amtsgericht Münster, 73 IN 25/24). Eingetragen am 22.08.2024. Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine - 12 K 30/24). Eingetragen am 14.10.2024. ***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 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 im Bereich Thieberg-West, ca. 1 km Luftlinie nordwestlich vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein-/zweigeschossige Einfamillienhäuser und einen niedrigen bepflanzten Wall zur Berbomstiege; Landwirtschaftsflächen sowie gewerbliche Nutzungen schließen sich in geringer Entfernung an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,15 km bis Bushaltestelle ca. 6 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 14 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 29 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Signifikante Straßenverkehrsgeräusche von der Berbomstiege
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das nördlich seiner Zufahrtsstraße liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird durch den noch nicht fertig ausgebauten Ohner Weg (Sackgassenendlage, sehr geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Rheine liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße, die noch nicht erstmalig endgültig hergestellt wurde. Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau werden nach der erstmaligen Herstellung erhoben. Ein Ausbau der Straße ist zur Zeit nicht geplant. Der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz wird nicht mehr erhoben.

Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden. In diesem Verkehrswertgutachten wird von altlastenfreien Grundstücksflächen ausgegangen.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Rheine sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 271, Südliche Berbomstiege, 3. Änderung: Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig als Höchstmaß; offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Grundflächenzahl 0.4 mit 20 % zusätzlicher Versiegelungsfläche; Geschossflächenzahl 0.8; Dachneigung 45°; Baugrenzen vorhanden; Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich, weitere Festsetzungen
Denkmalschutz	Nein
Wohnungsbindungen	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

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 Wohn- und Bürogebäude

4.1.1 Allgemein

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Nutzungseinheiten	3 Eigentumswohnungen, 1 Büroeinheit
Baujahr	2004
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken

Dach	
Dachform	Pultdächer, Flachdach
Dacheindeckung	Betondachpfannen, Abklebung
Gebäudeeingang	Aluminiumtürelement mit Wärmeschutzverglasung; Gegensprechanlage mit Kamera
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; Rollläden; Lamellen-Raffstores
Heizung	Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung
Besondere Bauteile	Tiefgarage, Balkon
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.1.2 Wohnung Nr. 2

Lage innerhalb der Wohnanlage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss im Gebäudeteil mit der Adresse "Ohner Weg 44". Die postalische Adresse des Bewertungsobjekts lautet nicht wie im Grundbuch eingetragen "Ohner Weg 44 b".
Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist anscheinend vermietet. Weitere Informationen hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Belichtung	Die Wohnung wird im Wesentlichen von Südwesten und Nordosten belichtet. Das Bad und der WC-Raum haben keine Fenster. Insgesamt besteht eine mittlere Tageslichtversorgung.
Sonstiges	Dem Miteigentumsanteil ist gemäß Teilungsplan ein Kellerabstellraum zugeordnet (s. Anl. 3). Dem Miteigentumsanteil sind gemäß Teilungsplan drei Tiefgaragenstellplätze zugeordnet (s. Anl. 3). Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an einer gekennzeichneten Grundstücksfläche zugeordnet (s. Anl. 5).
Ausstattungsstandard insg.	Mittel, als Annahme!

4.2 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit wasserdurchlässigem Betonpflasterbelag; Metallzaun; Gabionen; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.3 Bauzustand

Bei den baulichen Anlagen liegt nach äußerem Eindruck ein altersgemäßer mittlerer Bauzustand vor.

4.4 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 Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 59 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 21 Jahre).

4.5 Zubehör

Nicht bekannt

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 01.01.2025 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **290,00 €/m²**

Lage innerhalb Richtwertzone

Das Grundstück liegt am östlichen Rand seiner Richtwertzone und damit näher zur Innenstadt als das durchschnittliche Grundstück in der Richtwertzone. Dies wirkt sich vorteilhaft aus.

Nachteilig wirkt sich hingegen die Nähe zur Berbomstiege mit damit verbundenen signifikanten Schallbelastungen aus.

Zusammenfassend wird der folgende Abschlag als marktgerecht eingeschätzt:

290,00	x	-10%	=	-29,00 €/m²
Abschlag für Lagequalität			**rd.**	**-30,00 €/m²**

Anmerkung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein erschließungsbeitragsfreies, sondern um ein teilweise erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück. Die Erschließungskosten setzen sich zusammen aus dem Kanalanschlussbeitrag und den Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch. Für das Bewertungsgrundstück fällt der Kanalanschlussbeitrag nicht mehr an, aber die Erschließungskosten für den Straßenausbau wurden noch nicht erhoben (siehe Punkt 3.3).
Ein Abschlag hierfür entfällt bei der Bodenbewertung, da bei der Wertermittlung gemäß ImmoWertV zunächst von einem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ausgegangen wird. Nach ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst nach Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts (siehe Punkt 7) anzusetzen, um die Modellkonformität der Wertermittlungsparameter (Liegenschaftszinssatz etc.) zu wahren.

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Zu-/ Ab-schlag
Bodenrichtwert			**290,00 €/m²**
Stichtag	01.01.2025	10.07.2025	
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I-II	II	
Bauweise		offen	
Fläche (m²)	600	1.225	
Tiefe (m)	30		
Lage in Richtwertzone	normal	s.o.	**-30,00 €/m²**
Angepasster Bodenrichtwert			**260,00 €/m²**

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

1.225	m²	x	260,00 €/m²		=	318.500 €
Bodenwert rd.						**319.000 €**

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

22,07	/	100	Miteigentumsanteil v.	319.000 € =	70.403 €
Anteiliger Bodenwert rd.					**70.000 €**

7. Ertragswert

Unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Rheine, der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbare Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m²	€/m²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 2	104,69	6,83	715,00	8.580,00
Tiefgaragen-Stellplätze		3 Stück	75,00	900,00
Summe	104,69		790,00	9.480,00

Jahresrohertrag **9.480,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
  1 x 429,00 € = 429,00 €

- Verwaltungskosten KFZ-Stellplatz
  3 x 47,00 € = 141,00 €

- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €

- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
  104,69 m² x 14,00 €/m² = 1.465,60 €

- Instandhaltungskosten KFZ-Stellplatz
  3 x 106,00 € = 318,00 €

- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
  2 % von 9.480,00 €/m² 189,60 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-2.543,20 €**

Jahresreinertrag **6.936,80 €**

Jahresreinertrag				**6.936,80 €**
Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens				
Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstückswerte in der Stadt Rheine liegt der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum bei 1,0 %.				
Unter Berücksichtigung der Art, der Lage, der Restnutzungsdauer, der Ausstattung, der Rohertragshöhe, der Anzahl der Mieteinheiten etc. wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:				
(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)				
1,75 %	x	70.000,00 €		**-1.225,00 €**
Ertrag der baulichen Anlagen				**5.711,80 €**
Barwertfaktor für die Kapitalisierung				
Liegenschaftszinssatz	1,75 %			
Restnutzungsdauer	59 Jahre		**x**	**36,611**
Ertragswert des Miteigentumsanteils				**209.113,82 €**
Bodenwertanteil				**70.000,00 €**
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert				**279.113,82 €**
Abschlag Erschließungsbeitrag				
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein erschließungsbeitragsfreies, sondern um ein teilweise erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück (s. Pkte. 3.3 und 6). Über die Höhe des Beitrags kann von der Stadtverwaltung derzeit keine genaue Auskunft erteilt werden. Es wird ein Abschlag für die Straßenbaubeiträge angesetzt. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Straßenbaubeiträgen.				
1.225 m²	x	-40 €/m² x 22,07 / 100	=	**-10.814,30 €**
Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck u. 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!				**-15.000,00 €**
				253.299,52 €
Ertragswert rd.				**253.000,00 €**

8. Vergleichswert

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:

Eigentumswohnung (Wiederverkauf)

Erläuterung		
Baujahr	1960 - 2018, normale Unterhaltung	
Wohnfläche	40 - 120	m²
Bodenrichtwert aus 2023, erschließungsbeitragsfrei	160 - 500	€/m²
Stellplatz	nicht enthalten	

Regressionsfunktion

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
y [€/m²] =	- 55.705,528665		
Kaufpreis/	+ 28,900172	x Baujahr	Jahr
Wohnfläche	- 0,390686	x Wohnfläche	m²
	+ 1,174316	x Bodenrichtwert 2023	€/m²
		x Faktor Stichtag	

Regressionsfunktion mit Kennwerten des Bewertungsobjekts

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
	- 55.705,528665		
	+ 28,900172	x 2004	Jahr
	- 0,390686	x 104,69	m²
	+ 1,174316	x 270	€/m²
		x 1,041	
Durchschnittlicher Kaufpreis/Wohnfläche =	**2.500**		**€/m²**

Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

104,69 m² x 2.500 €/m² = 261.671 €

Vorläufiger Vergleichswert	**262.000 €**
Tiefgaragen-Stellplätze (3 Stück) pauschal	**18.000 €**
Abschlag Erschließungsbeitrag (s. Punkt 7.)	**-10.814 €**
Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck u. Bauakten	**-15.000 €**
	254.186 €
Vergleichswert	**254.000 €**

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einem Wohn- und Bürogebäude mit drei Wohneinheiten und einer Büroeinheit bebaut ist.

Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkte 7 und 8).

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Zusätzlich wurde ein Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV durchgeführt. Das Ergebnis wird mit gleichem Gewicht für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd.	253.000,00 €
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	254.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 2, Ohner Weg 44, 48431 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 ermittelt mit rd.

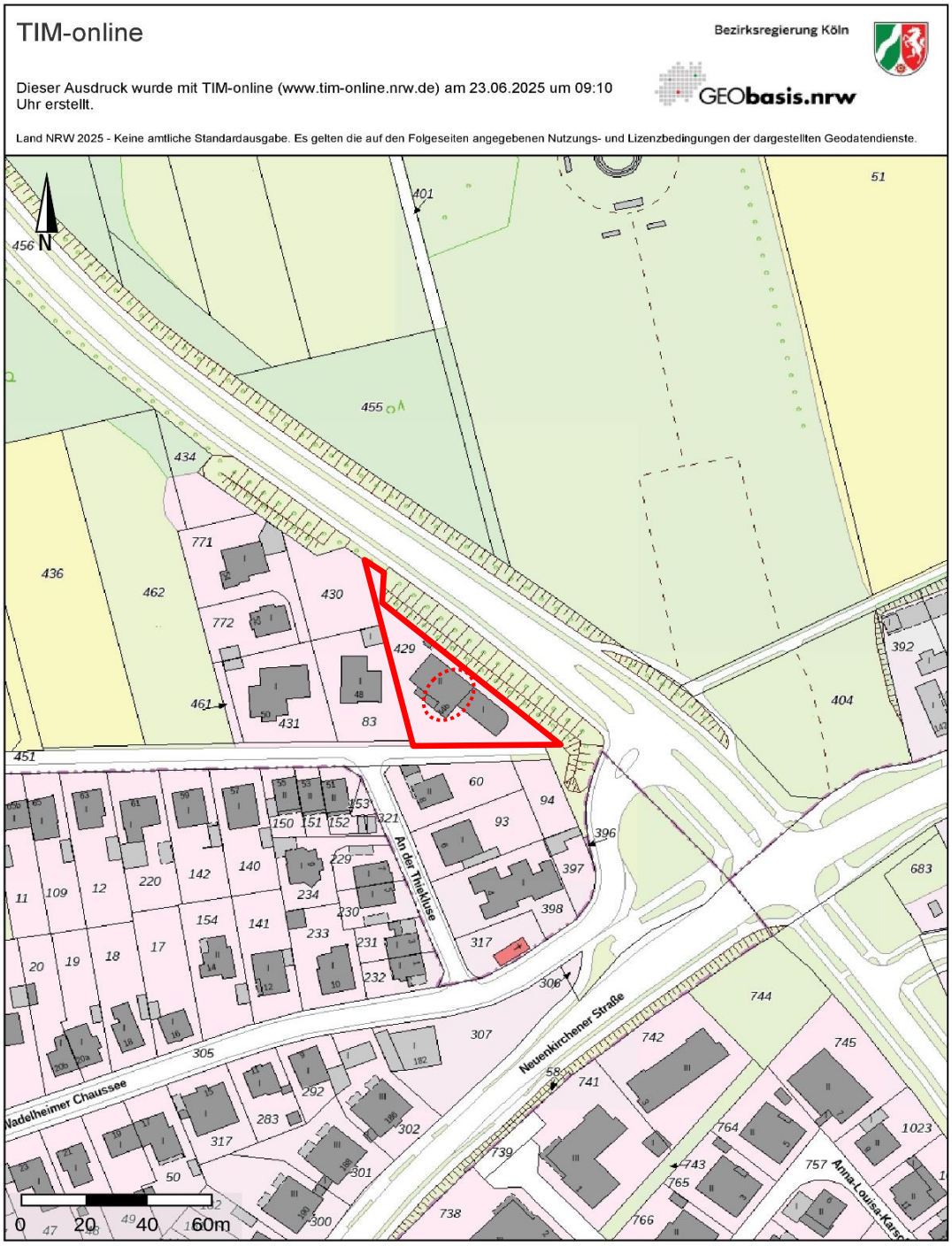
255.000,00 EURO

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

Ochtrup, 04.09.2025 **Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

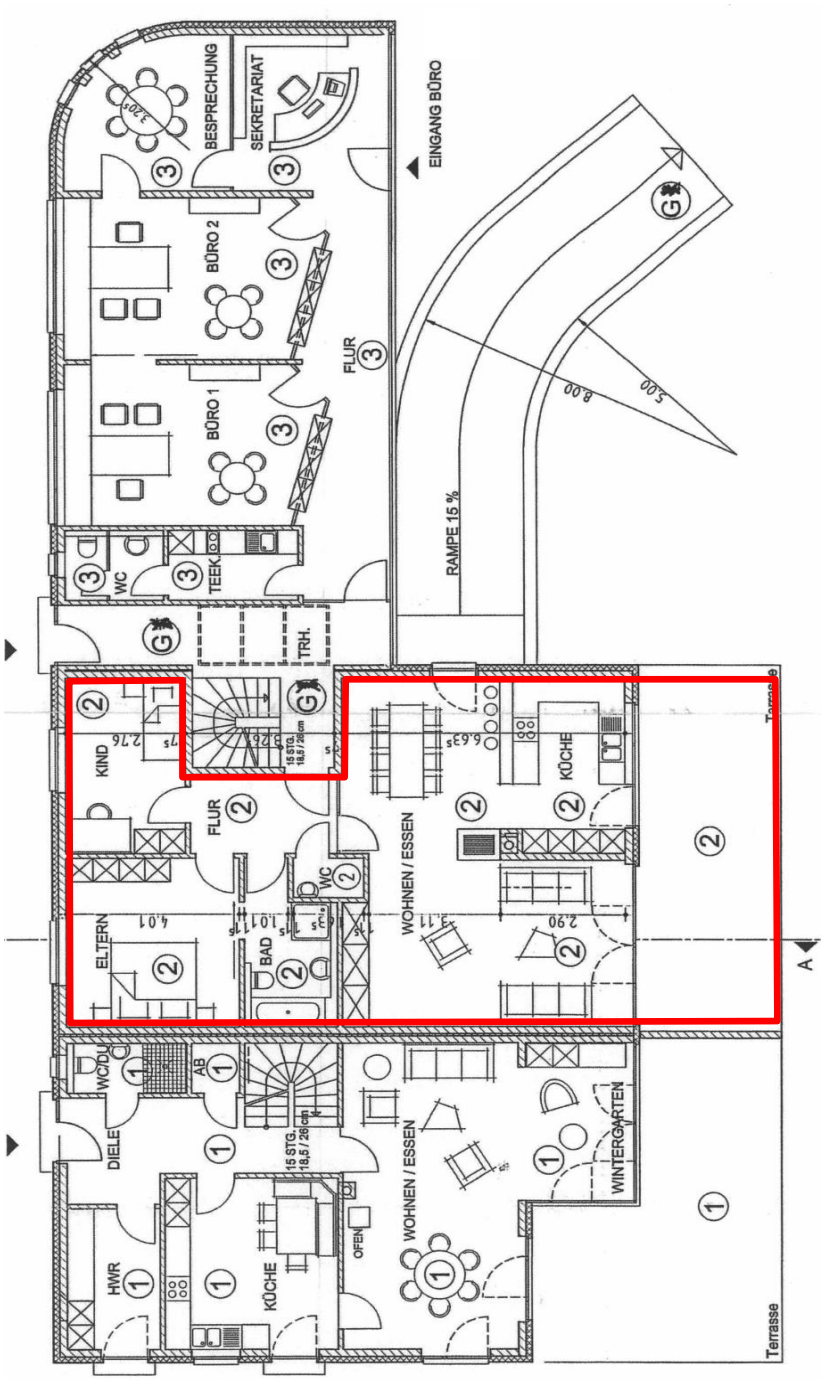
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Lageplan
Ohne Maßstab



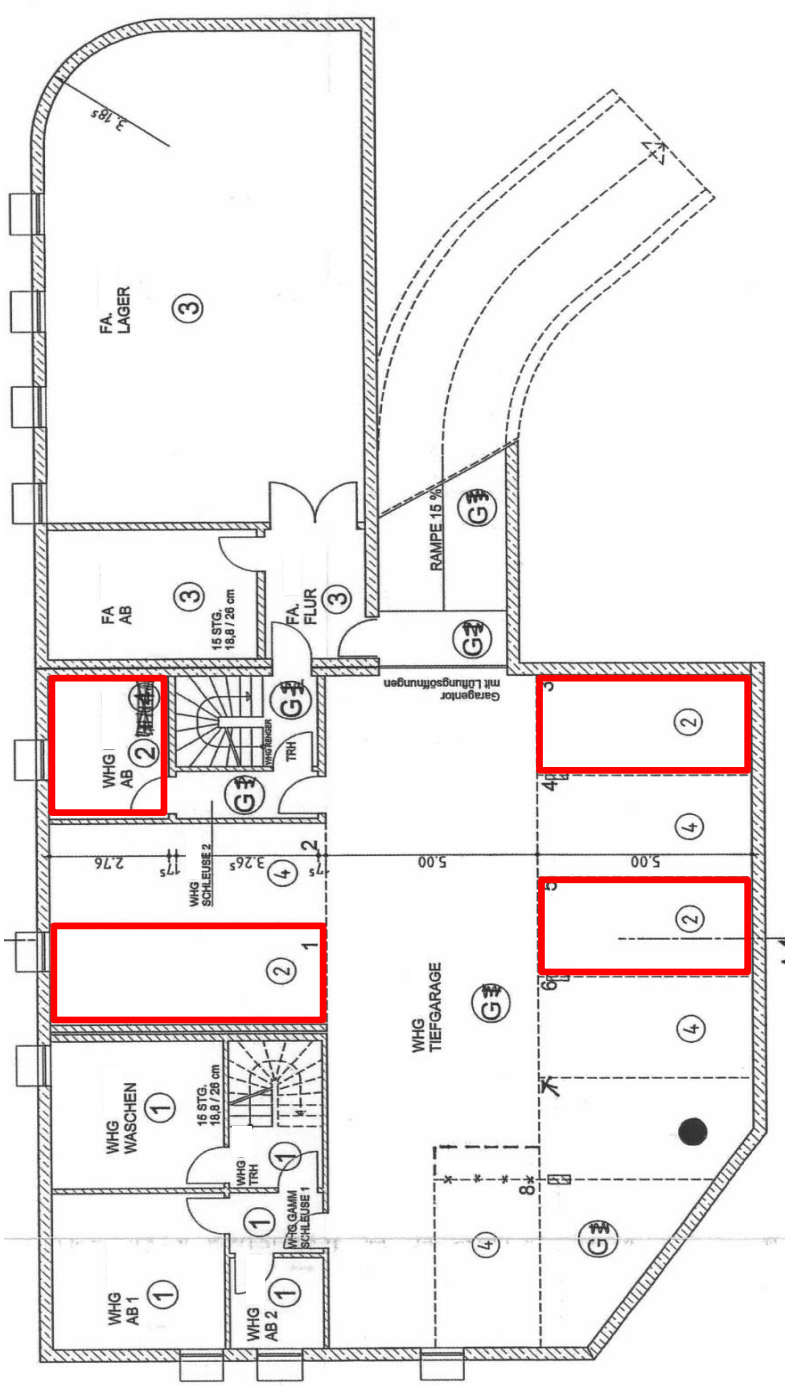
Bewertungsobjekt
Wohnung Nr. 2 im EG
Ohner Weg 44
48431 Rheine

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss
Ohne Maßstab



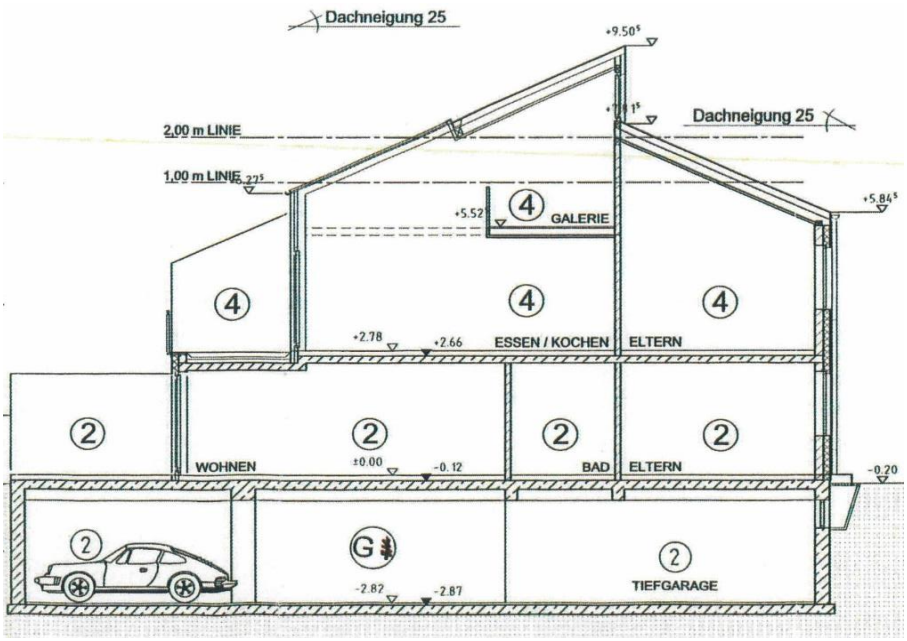
Bewertungsobjekt
Wohnung Nr. 2 im EG
Ohner Weg 44
48431 Rheine

Anlage 3: Kellergeschoss
Ohne Maßstab



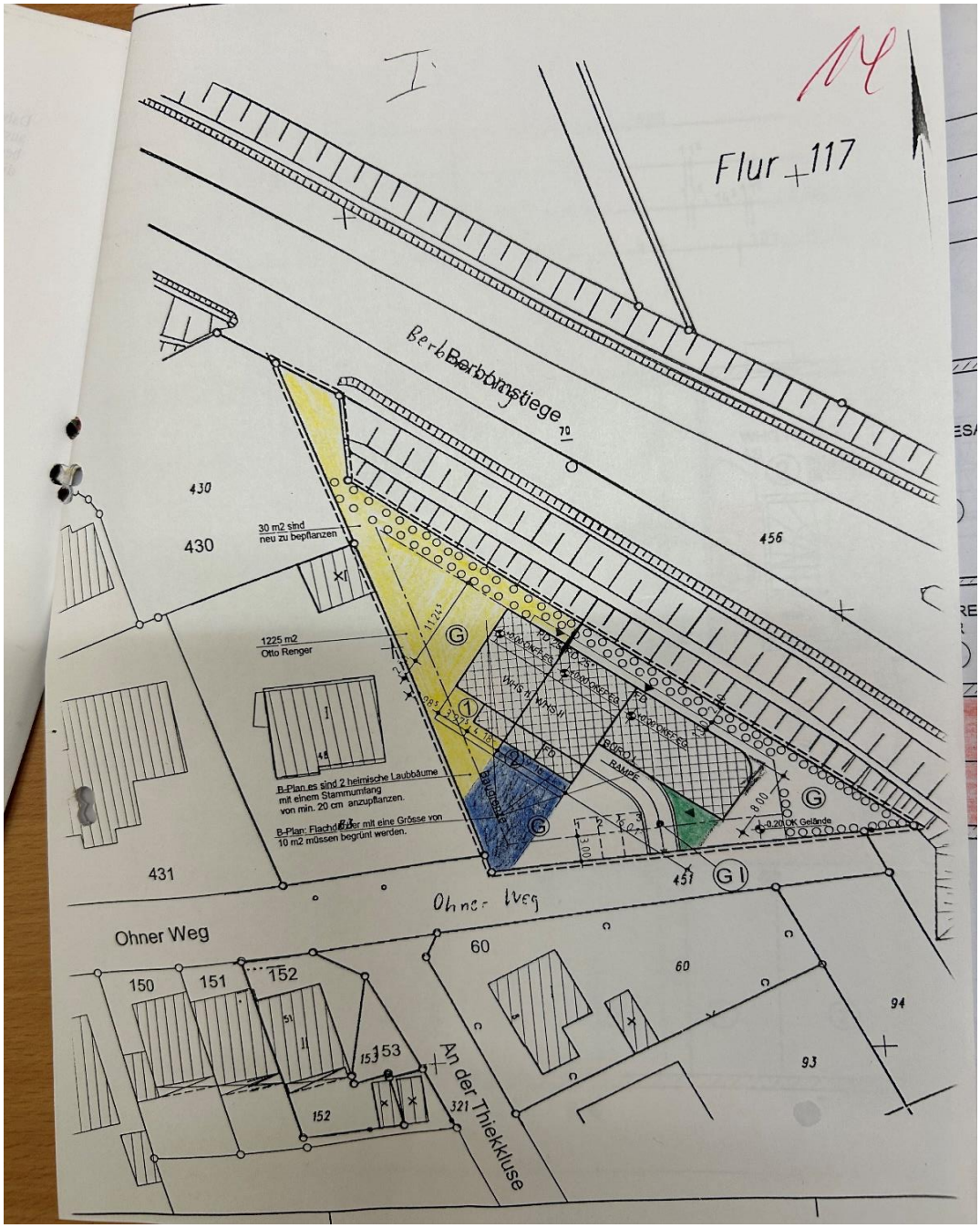
Bewertungsobjekt
Wohnung Nr. 2 im EG
Ohner Weg 44
48431 Rheine

Anlage 4: Schnitt
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Wohnung Nr. 2 im EG
Ohner Weg 44
48431 Rheine

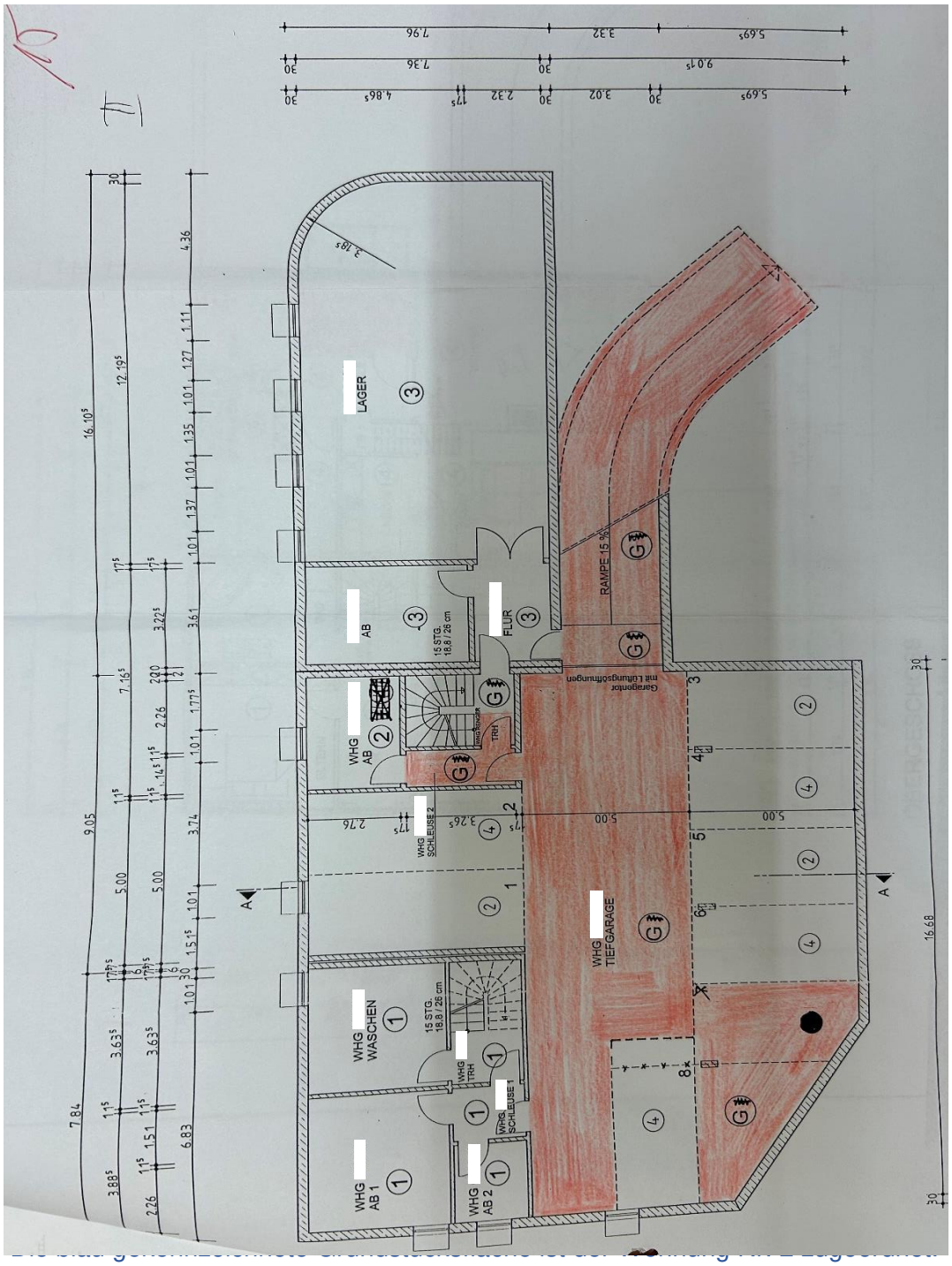
Anlage 5: Anlage I der Teilungserklärung (Lageplan)
Ohne Maßstab



Die blau gekennzeichnete Grundstücksfläche ist der Wohnung Nr. 2 zugeordnet.

Bewertungsobjekt
Wohnung Nr. 2 im EG
Ohner Weg 44
48431 Rheine

Anlage 6: Anlage II der Teilungserklärung (Kellergeschoss)
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Wohnung Nr. 2 im EG
Ohner Weg 44
48431 Rheine

Anlage 7: Wohnfläche
In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 2						**(m^2)**
Erdgeschoss						
Flur	1,950 x	3,385		x 0,970	=	6,40
Kind	4,385 x	2,760		x 0,970	=	11,74
Eltern	4,135 x	4,010		x 0,970	=	16,08
Bad	(4,135 x	1,010				
	3,010 x	1,125	)	x 0,970	=	7,34
WC-Raum	1,010 x	1,635		x 0,970	=	1,60
Wohnen/	(8,635 x	6,635				
Essen	-0,175 x	2,900				
	-0,600 x	0,500				
	-1,240 x	0,625	)	x 0,970	=	54,04
Terrasse	9,070 x	3,300		x 0,250	=	7,48
Wohnung gesamt (m^2) ca.						**104,69**

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine

Klosterstraße 14, 48431 Rheine
Tel.: 05971/939-410

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rheine.

Die gewählte Adresse ist: Berbomstiege; Ohner Weg 44, 44 b.

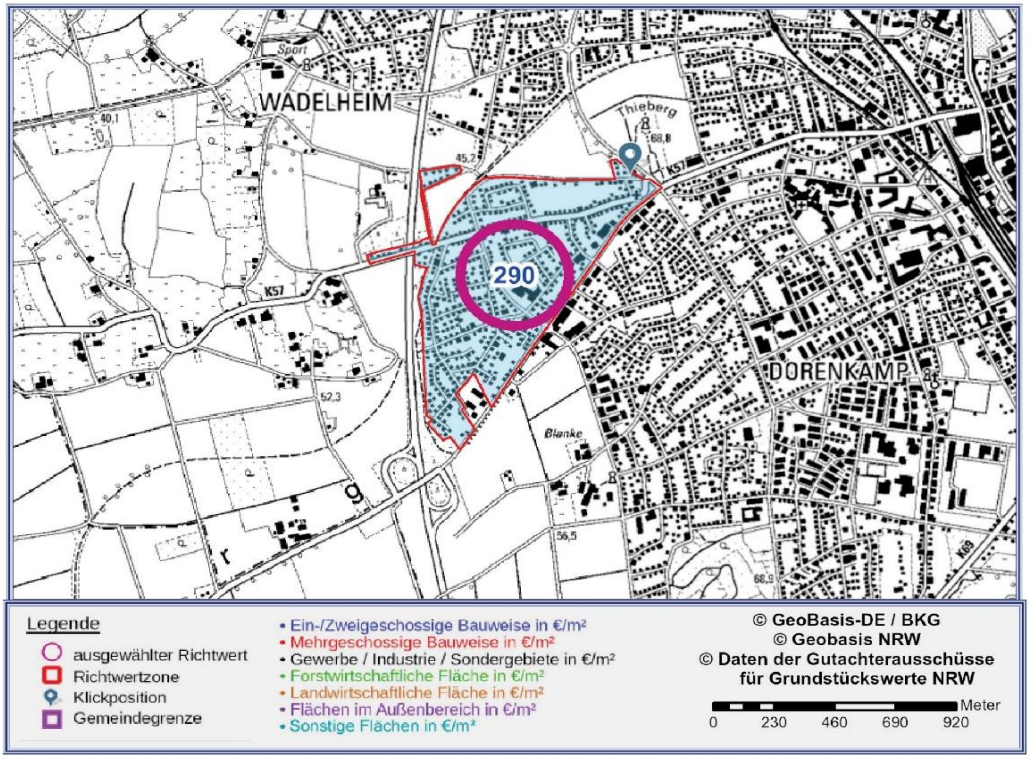


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rheine
Postleitzahl	48431
Bodenrichtwertnummer	140000
Bodenrichtwert	**290 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	250 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Thieberg-West (Landersumer Weg)

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Südosten