

## **Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25032-AGR**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch            | <u>Rheine Stadt Blatt 14420</u><br>Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses<br>22,07 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück<br>Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück 429, Gebäude- und Freifläche, Berbomstiege, Ohner Weg 44 b, Größe: 1.225 m <sup>2</sup><br>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<br><b>Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 30/24</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Objektbeschreibung   | <p>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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Tiefgaragen-Stellplätzen.</p> <p>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.</p> |
| Verkehrswert         | <b>EURO 255.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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 verfahrensbedingte 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  
m<sup>2</sup>  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan 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  
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag)

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

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

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

|                                                            | Seite     |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inhaltsverzeichnis</b>                               | <b>2</b>  |
| <b>2. Vorbemerkungen</b>                                   | <b>3</b>  |
| 2.1 Wertermittlungsgrundlagen                              | 3         |
| 2.2 Ortstermin                                             | 4         |
| <b>3. Grundstücksbeschreibung</b>                          | <b>5</b>  |
| 3.1 Grundbuch                                              | 5         |
| 3.2 Lage                                                   | 7         |
| 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.                           | 7         |
| 3.4 Rechte und Belastungen                                 | 8         |
| <b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>        | <b>9</b>  |
| 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        |
| <b>5. Wertermittlungsverfahren</b>                         | <b>12</b> |
| <b>6. Bodenwert</b>                                        | <b>13</b> |
| <b>7. Ertragswert</b>                                      | <b>15</b> |
| <b>8. Vergleichswert</b>                                   | <b>17</b> |
| <b>9. Verkehrswert</b>                                     | <b>18</b> |
| <br>                                                       |           |
| 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 Grund-  
stück  
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 117, Flurstück  
429, Gebäude- und Freifläche, Berbomstiege,  
Ohner Weg 44 b, Größe: 1.225 m<sup>2</sup>  
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 so-  
wie - zusammen mit dem in Blatt 14422 eingetra-  
genen Eigentümer - an den rot gekennzeichneten  
Teilen des Gemeinschaftseigentums in der Anla-  
ge II. (siehe Anlagen 5 und 6)  
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes  
Grundbuch angelegt (Blatt 14419 bis Blatt 14422).  
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist  
durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen  
gehörenden Sondereigentumsrechte und Son-  
dernutzungsrechte 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 Sondereigen-  
tums - einschließlich der vereinbarten Sonder-  
nutzungsrechte - 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 Bestandsverzeichnis): Grunddienstbarkeit - Wege- und Versorgungsleitungsrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 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 Bestandsverzeichnis): 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 Bestandsverzeichnis): 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  
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                   | 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 Einfamilienhäuser 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;<br>mittlere Wohnlage |
| Entfernungen/ Verkehrslage              | ca. 0,15 km bis Bushaltestelle<br>ca. 6 km bis Autobahnauffahrt A30<br>ca. 14 km bis Autobahnauffahrt A31<br>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 (Sackgassendelage, 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                                     | <p>Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden.</p> <p>In diesem Verkehrswertgutachten wird von altlastenfreien Grundstücksflächen ausgegangen.</p> |

### 3.4 Rechte und Belastungen

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baulasten                     | Nach Auskunft der Stadt Rheine sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Planungsrechtliche Ausweisung | <p>Bebauungsplan Nr. 271, Südliche Berbmastiege, 3. Änderung:</p> <p>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</p> |
| 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                     | <p>Dem Miteigentumsanteil ist gemäß Teilungsplan ein Kellerabstellraum zugeordnet (s. Anl. 3).</p> <p>Dem Miteigentumsanteil sind gemäß Teilungsplan drei Tiefgaragenstellplätze zugeordnet (s. Anl. 3).</p> <p>Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an einer gekennzeichneten Grundstücksfläche zugeordnet (s. Anl. 5).</p> |
| 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 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. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 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 €/m<sup>2</sup>**

### 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:

$$290,00 \quad \times \quad -10\% \quad = \quad -29,00 \text{ €/m}^2$$

**Abschlag für Lagequalität** **rd. -30,00 €/m<sup>2</sup>**

### 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-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Zu-/ Ab-<br>schlag            |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Bodenrichtwert</b>                         |                          |                           | <b>290,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| Stichtag                                      | 01.01.2025               | 10.07.2025                |                               |
| Beitrags- und abgaben-<br>rechtlicher Zustand | frei                     | frei                      |                               |
| Entwicklungsstufe                             | Bauland                  | Bauland                   |                               |
| Art der Nutzung                               | Wohnen                   | Wohnen                    |                               |
| Vollgeschosse                                 | I-II                     | II                        |                               |
| Bauweise                                      |                          | offen                     |                               |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                      | 600                      | 1.225                     |                               |
| Tiefe (m)                                     | 30                       |                           |                               |
| Lage in Richtwertzone                         | normal                   | s.o.                      | <b>-30,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Angepasster Bodenrichtwert</b>             |                          |                           | <b>260,00 €/m<sup>2</sup></b> |

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:

$$1.225 \text{ m}^2 \times 260,00 \text{ €/m}^2 = 318.500 \text{ €}$$

**Bodenwert rd. 319.000 €**

### Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$22,07 / 100 \text{ Miteigentumsanteil v. } 319.000 \text{ €} = 70.403 \text{ €}$$

**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.<br>Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | monatlich<br>€ | jährlich<br>€ |
|-------------------------|--------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|
| 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 m<sup>2</sup> x 14,00 €/m<sup>2</sup> = 1.465,60 €
- Instandhaltungskosten KFZ-Stellplatz  
3 x 106,00 € = 318,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)  
2 % von 9.480,00 €/m<sup>2</sup> 189,60 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt**

**-2.543,20 €**

**Jahresreinertrag**

**6.936,80 €**

**Jahresreinertrag** 6.936,80 €

**Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens**

Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstücks-  
werte in der Stadt Rheine liegt der Liegenschaftszinssatz für  
Wohnungseigentum bei 1,0 %.

Unter Berücksichtigung der Art, der Lage, der Restnutz-  
ungsdauer, der Ausstattung, der Rohertragshöhe, der An-  
zahl der Mieteinheiten etc. wird folgender Liegenschafts-  
zinssatz 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 Stadtver-  
waltung derzeit keine genaue Auskunft erteilt werden. Es  
wird ein Abschlag für die Straßenbaubeiträge angesetzt.  
Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsäch-  
lich anfallenden Straßenbaubeiträgen.

1.225 m<sup>2</sup> x -40 €/m<sup>2</sup> 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 wur-  
den. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichti-  
gung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne  
Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzu-  
setzen 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 Gebrauchtimmobilen berechnet, um eine Bestimmung von Vergleichswerten zu ermöglichen:

### Eigentumswohnung (Wiederverkauf)

#### Erläuterung

|                                                    |                                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Baujahr                                            | 1960 - 2018, normale Unterhaltung |
| Wohnfläche                                         | 40 - 120 m <sup>2</sup>           |
| Bodenrichtwert aus 2023, erschließungsbeitragsfrei | 160 - 500 €/m <sup>2</sup>        |
| Stellplatz                                         | nicht enthalten                   |

#### Regressionsfunktion

| Zielgröße                                           | Koeffizient                                                | Einflussgröße                                                           | Einheit                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| y [€/m <sup>2</sup> ] =<br>Kaufpreis/<br>Wohnfläche | - 55.705,528665<br>+ 28,900172<br>- 0,390686<br>+ 1,174316 | x Baujahr<br>x Wohnfläche<br>x Bodenrichtwert 2023<br>x Faktor Stichtag | Jahr<br>m <sup>2</sup><br>€/m <sup>2</sup> |

#### Regressionsfunktion mit Kennwerten des Bewertungsobjekts

| Zielgröße                                              | Koeffizient                                                | Einflussgröße                          | Einheit                                    |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                        | - 55.705,528665<br>+ 28,900172<br>- 0,390686<br>+ 1,174316 | x 2004<br>x 104,69<br>x 270<br>x 1,041 | Jahr<br>m <sup>2</sup><br>€/m <sup>2</sup> |
| <b>Durchschnittlicher Kaufpreis/Wohnfläche = 2.500</b> |                                                            |                                        | <b>€/m<sup>2</sup></b>                     |

#### Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

$$104,69 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.500 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 261.671 \text{ €}$$

**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 Wertermittlungstichtag 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.



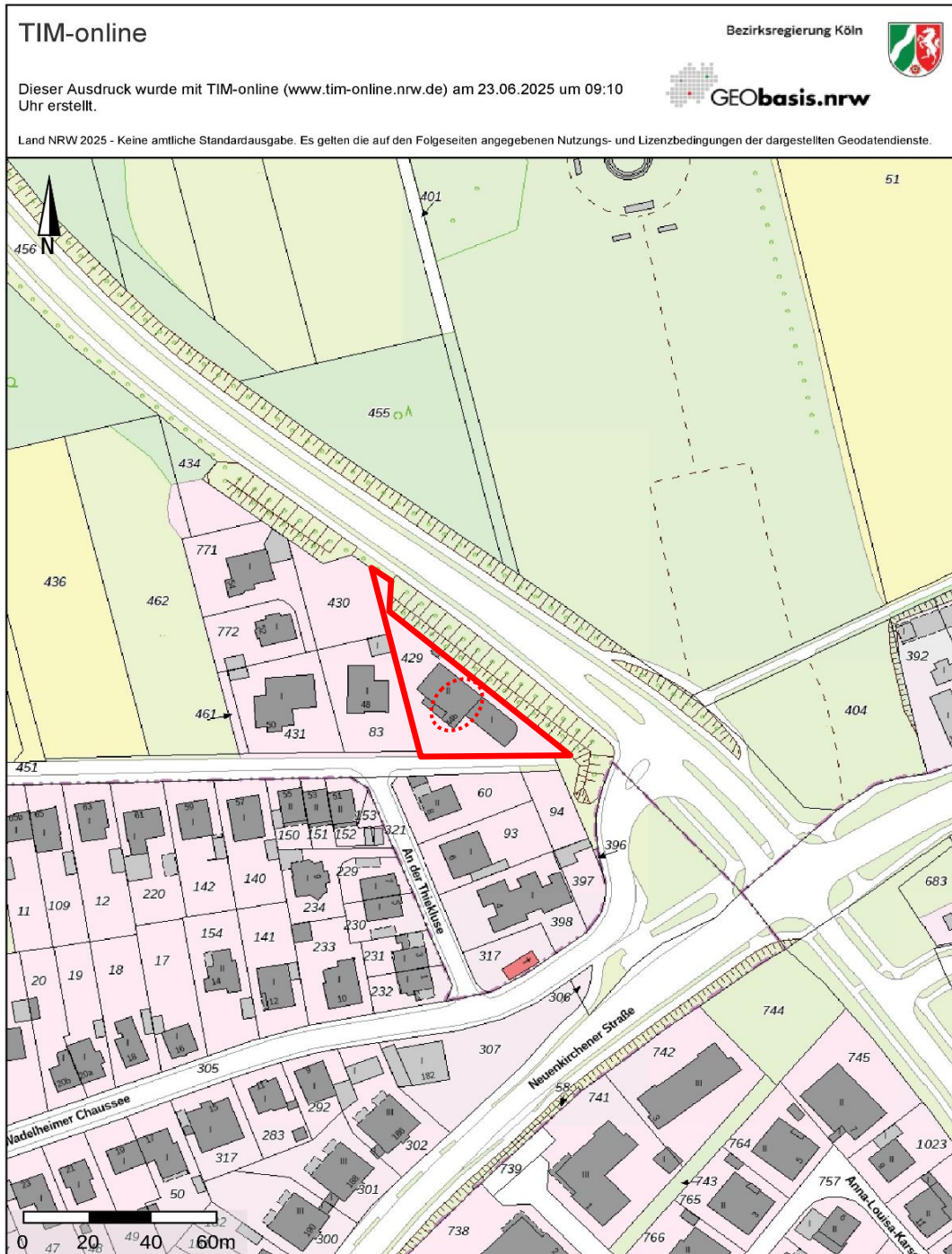
Ochtrup, 04.09.2025

**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

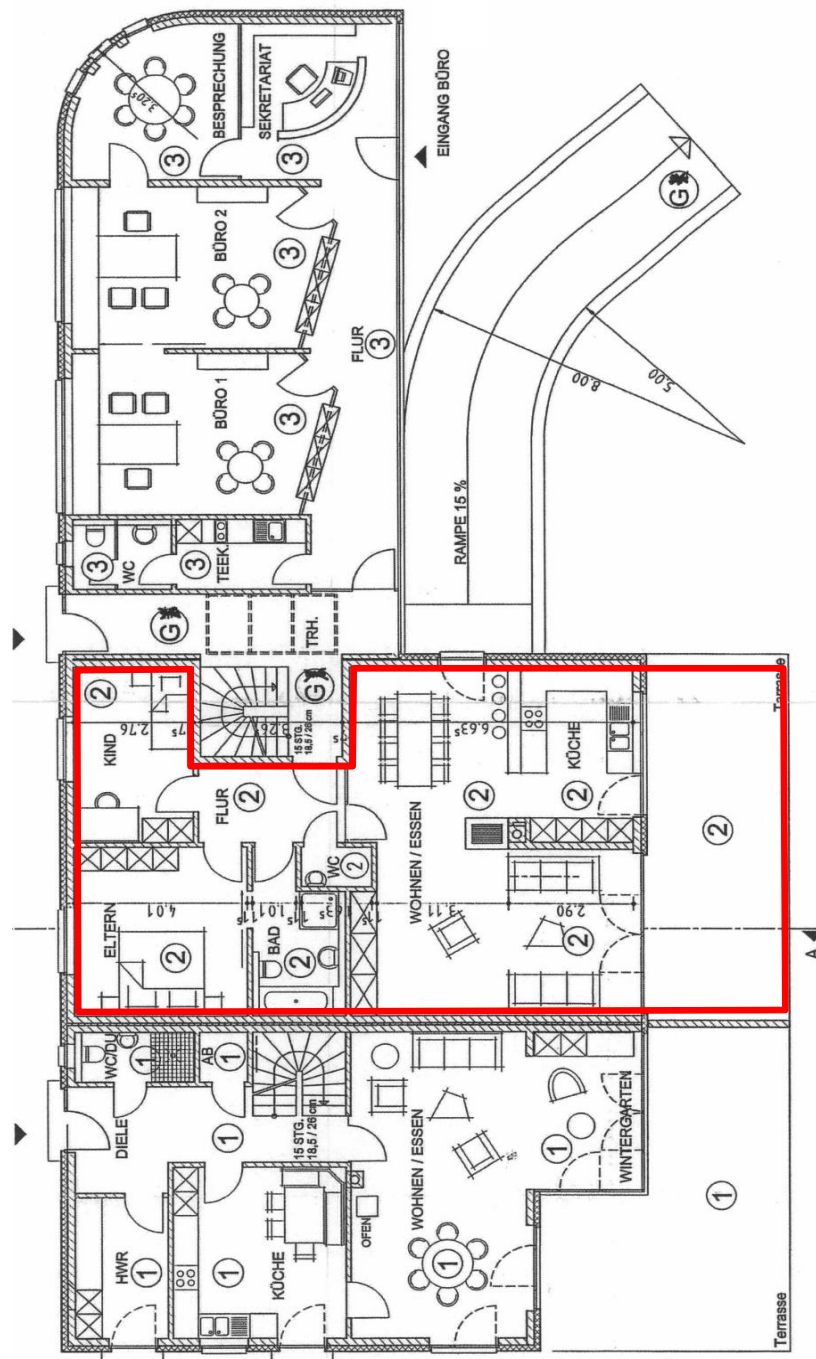


**Bewertungsobjekt**  
**Wohnung Nr. 2 im EG**  
**Ohner Weg 44**  
**48431 Rheine**



## Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

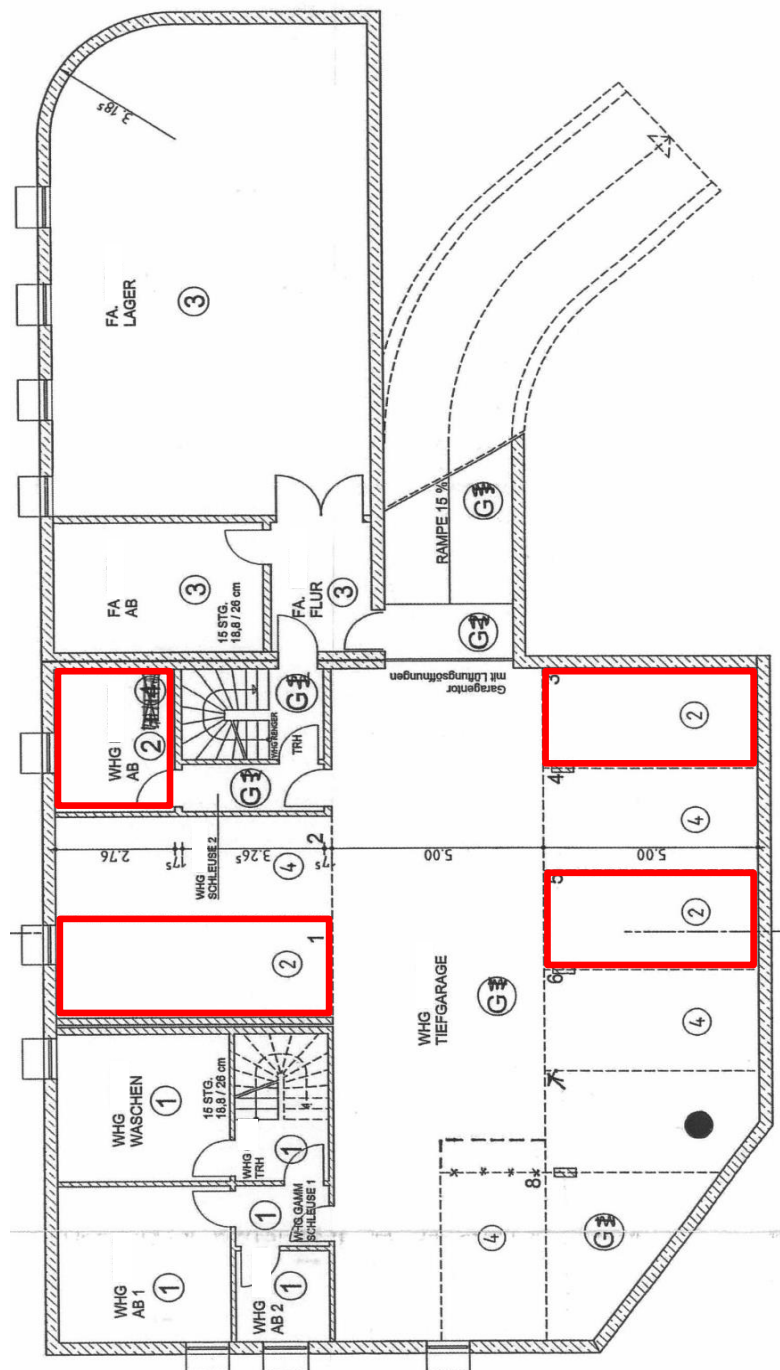
Ohne Maßstab



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

### Anlage 3: Kellergeschoss

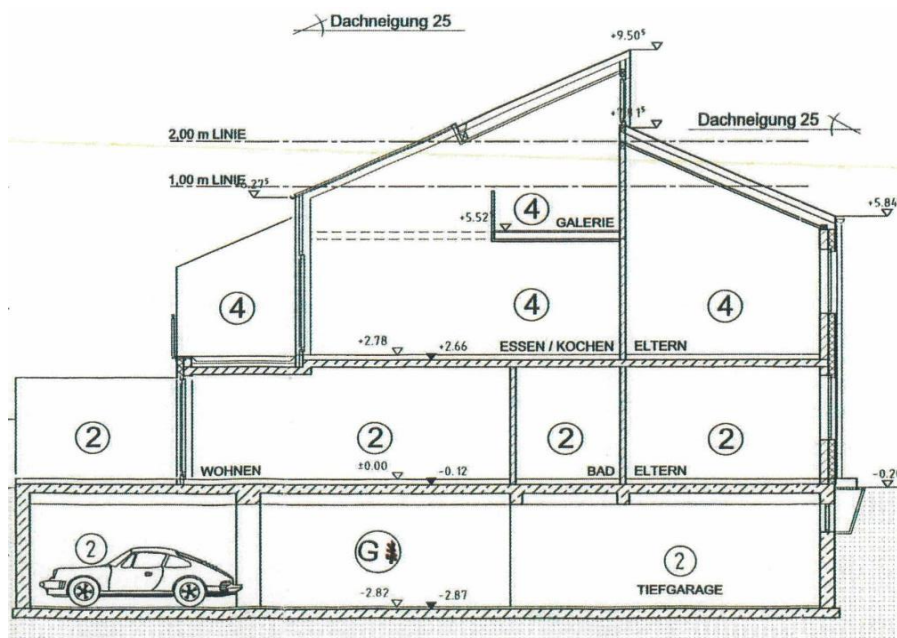
Ohne Maßstab



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

## Anlage 4: Schnitt

Ohne Maßstab

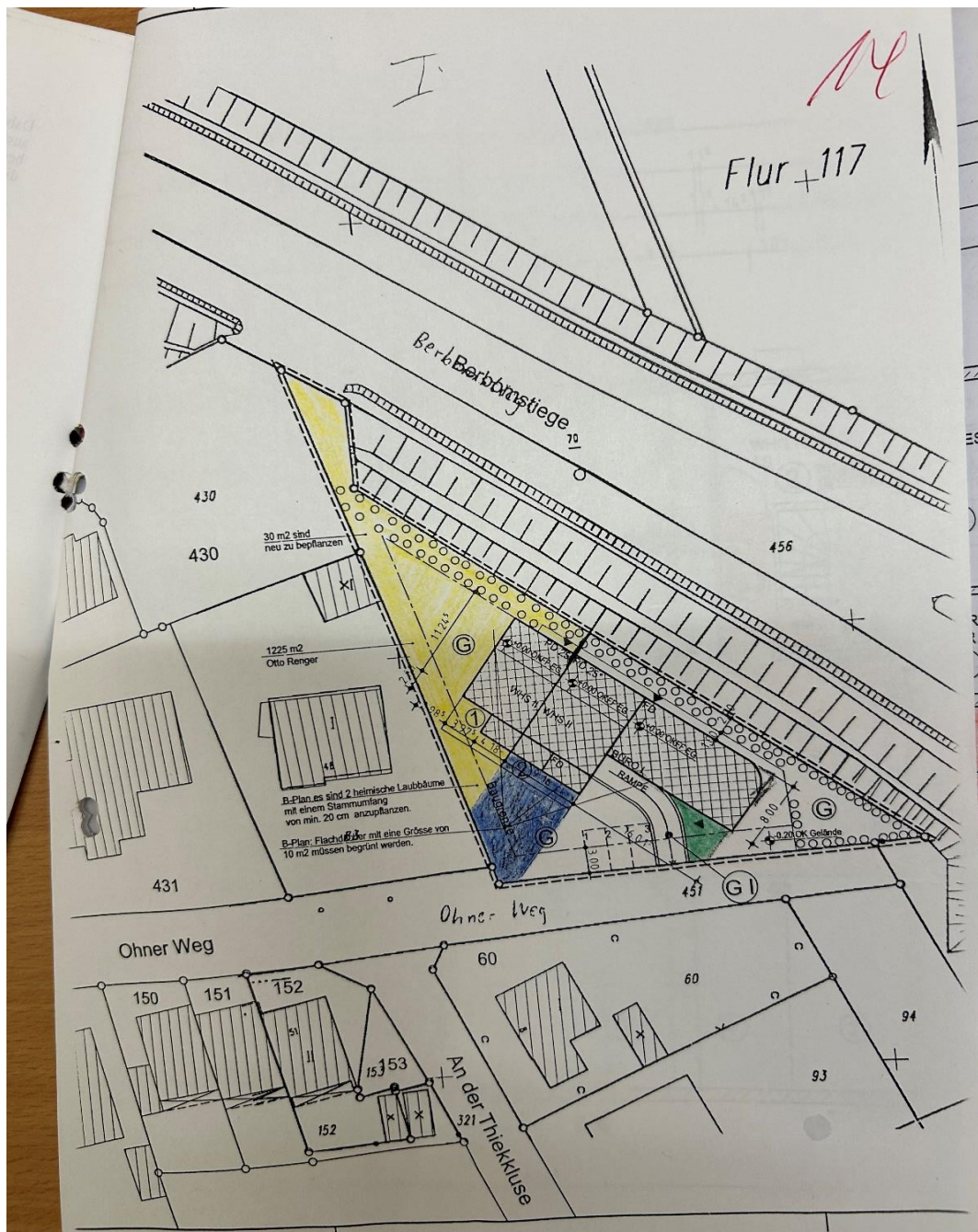


**Bewertungsobjekt**  
**Wohnung Nr. 2 im EG**  
**Ohner Weg 44**  
**48431 Rheine**



## Anlage 5: Anlage I der Teilungserklärung (Lageplan)

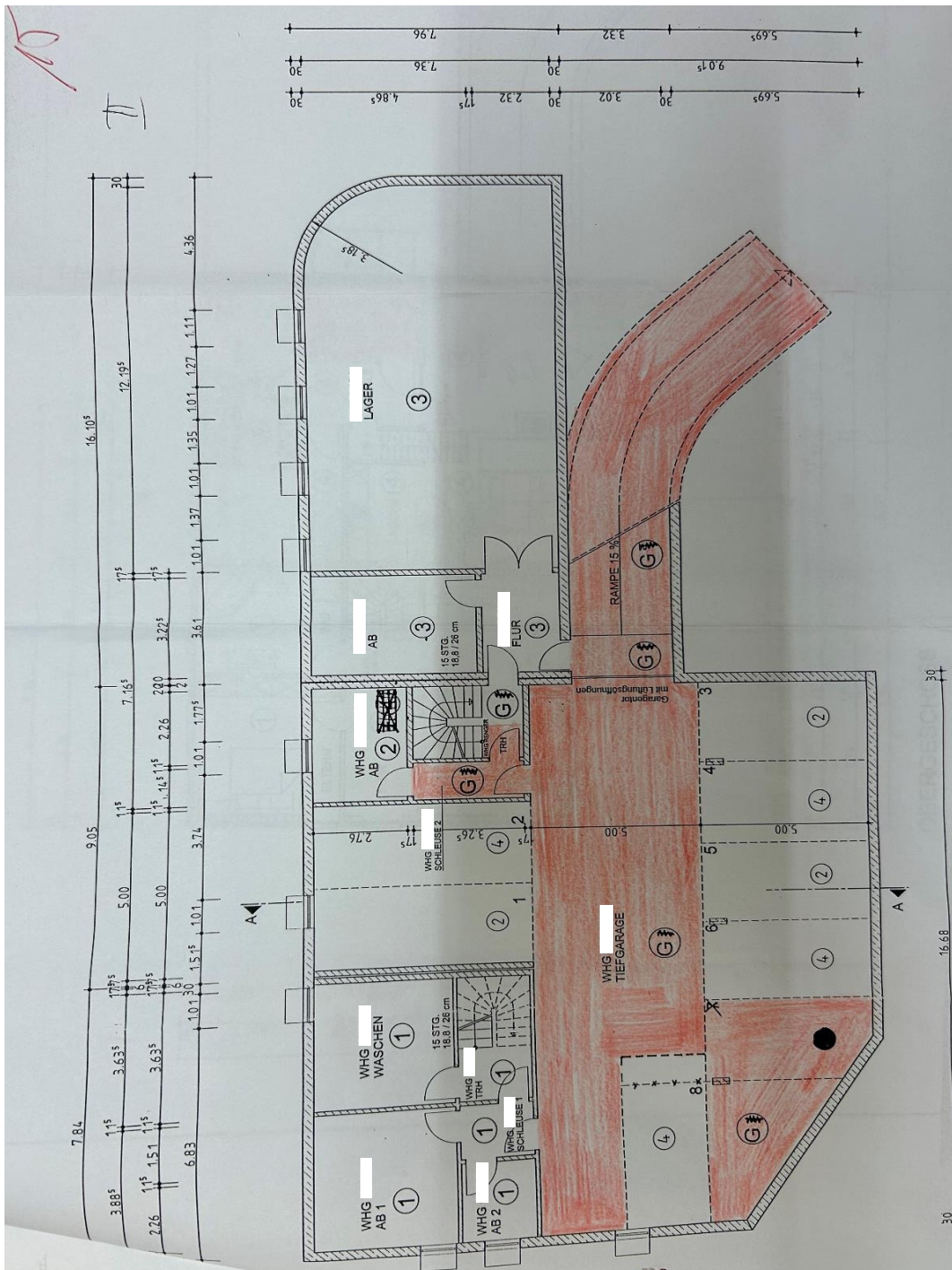
Ohne Maßstab



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 - WoFIV -

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<sup>2</sup>)**

#### *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<br>3,010 x 1,125 )                                      | x 0,970 | = | 7,34        |
| WC-Raum          | 1,010 x 1,635                                                           | x 0,970 | = | 1,60        |
| Wohnen/<br>Essen | ( 8,635 x 6,635<br>-0,175 x 2,900<br>-0,600 x 0,500<br>-1,240 x 0,625 ) | x 0,970 | = | 54,04       |
| Terrasse         | 9,070 x 3,300                                                           | x 0,250 | = | <u>7,48</u> |

**Wohnung gesamt (m<sup>2</sup>) 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.

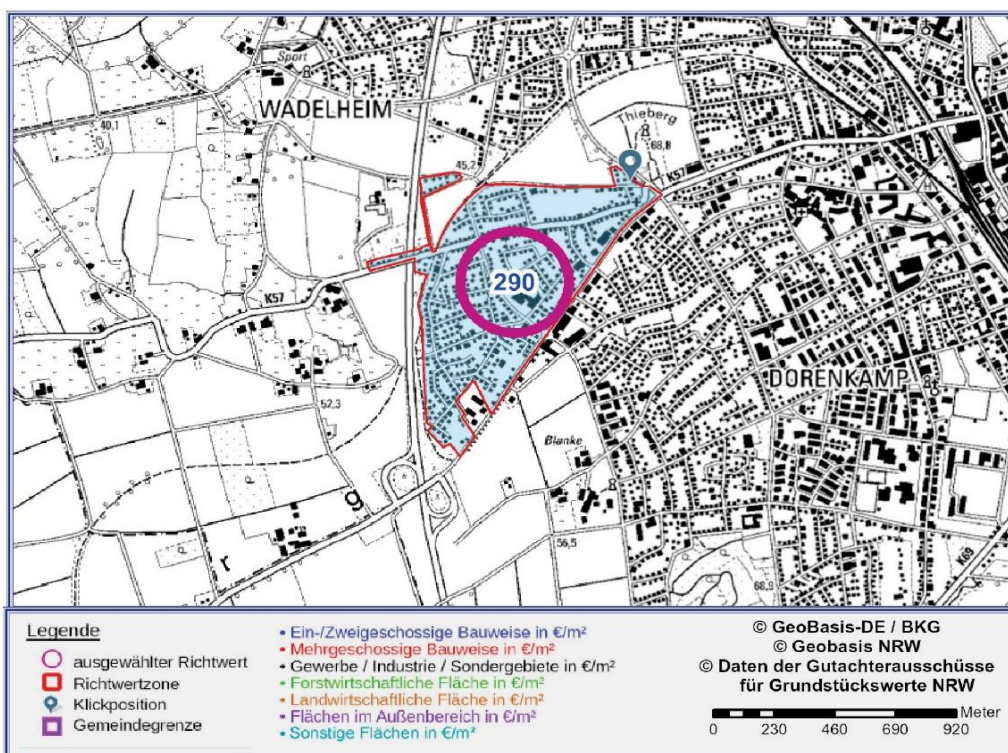


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert                                  |                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------|
| Gemeinde                                       | Rheine                          |
| Postleitzahl                                   | 48431                           |
| Bodenrichtwertnummer                           | 140000                          |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>290 €/m²</b>                 |
| 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

