

Dipl. Ing. Architekt AKNW F. Lütkehoff

Hoppenstraße 4

33378 Rheda- Wiedenbrück

Gutachter für Grundstückswerte und Immobilien

GUTACHTEN - Nr. 001 K 4 /24

Doktorplatz 4

33378 Rheda-Wiedenbrück

Flur 24

Flurstück 255

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Vervielfältigung oder gewerbliche Verwertung (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Verkehrswertgutachten 001 K 4/24

Objektart bebaute Grundstücksfläche
Wohn-und Geschäftsgebäude, zweigeschossig, 2 WE
Ladenlokal

Kataster:
Gemeinde Rheda-Wiedenbrück
Gemarkung Rheda
Flur 24
Flurstück 255

**Grundstücksadresse Doktorplatz 4
33378 Rheda-Wiedenbrück**

**Grundbuch Grundbuch Rheda- Wiedenbrück
Blatt 6432**

GUTACHTER

**Name Dipl. Ing. Architekt F. Lütkehoff
Straße Hoppenstraße 4
Ort 33378 Rheda- Wiedenbrück**

AUFTRAGGEBER

**Name Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück
Straße Ostenstrasse 3
Ort 33378 Rheda- Wiedenbrück**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINES**
Gesetzliche Grundlagen
Wertermittlungsverfahren im Allgemeinen
-

- 2. DATENBLATT**
2.1. Auftraggeber
2.2. Aufgabenstellung
2.3. Objekt
2.4. Datum der Ortsbesichtigung / Anwesende
2.5. Nähere Angaben
2.6. Mieter
2.7. Betriebseinrichtungen und Maschinen
2.8. Bebauungsplan/Satzung
2.9. Zweck des Gutachtens
2.10. Stichtag
2.11. Bodenbelastungen
2.12. Grundbuch
2.13. Teilungserklärung
-

- 3. ORTSBESCHREIBUNG**
3.1. Stadt / Gemeinde
3.2. Umgebung
3.3. Ortsqualität
3.4. Baurecht
3.5. Grundstückszuschnitt
3.6. Grundstücksqualität
3.7. Erschließung
3.8. Aussenanlagen
-

- 4. ERLÄUTERUNG ZUR WERTERMITTLUNG
IM VORLIEGENDEN FALL**
-

5. **BODENWERT**
5.1 Zu- oder Abschläge

6. **BAUBESCHREIBUNG**

7. **GEBÄUDEWERT**

8. **VERKEHRSWERT**

9. **SCHLUSSBEMERKUNG**

10. **ANLAGEN**

1. Allgemeines

Gesetzliche Grundlagen

1.1. Gesetzliche Grundlage

Der selbstständige Gutachter ist unabhängig und an Weisungen nicht gebunden.

Aufgaben und Tätigkeit des Gutachters basieren auf folgenden Rechtsschriften:

- (a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.Dezember 1986 (BGB. I S.2253) in der zurzeit geltenden Fassung.
- (b) Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachter-ausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.März 2004 (GV.NRW 2004 S. 146) in der zurzeit geltenden Fassung.
- (c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWert V) vom 19.05.2021.(BGBL.I.S.2805)**
- (d) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken.
Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerten von Grundstücken
Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 18.10.2012.
- (e) NHK 2010

Gemäß §§ 192 - 199 Bau GB ermittelt der Gutachter den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. "Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" .

Mit dieser Definition wird gesagt, dass es für ein bestimmtes Objekt zu einem bestimmten Zeitpunkt nur einen, vom Antragsgrund unabhängigen Verkehrswert gibt.

Wertermittlungsverfahren im Allgemeinen

Die bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahren sind in der ImmoWertV bundeseinheitlich vorgeschrieben und erläutert. Als Verfahren stellt die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 13-14), das Ertragswertverfahren (§§ 15-20) und das Sachwertverfahren (§§ 23-25) zur Verfügung, die einzeln oder in Kombination angewendet werden können. Der Bodenwert aber auch die Verkehrswerte von bebauten "Objekten" und von Rechten sind möglichst nach den Vergleichswertverfahren zu ermitteln, bei dem die Wertermittlung durch Vergleich mit einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Objekten erfolgt, für die tatsächlich gezahlte Kaufpreise bekannt sind.

Das Vergleichswertverfahren hat das Argument bestmöglicher Marktnähe für sich. Seine Anwendung scheitert, wenn geeignete Vergleichs- (Kauf)- Objekte in ausreichender Zahl fehlen. Zur Ermittlung des Bodenwertes ist es üblich, anstelle von Vergleichspreisen oder zur Ergänzung den betreffenden Bodenrichtwert als Vergleichsbasis zu Rate zu ziehen.

Wenn das Vergleichswertverfahren ausfällt, kommt bei Renditeobjekten das Ertragswertverfahren, bei typischen Sachwertobjekten das Sachwertverfahren zum Einsatz. Oft werden auch beide Verfahren zur gegenseitigen Abstützung nebeneinander angewandt.

Beim Ertragswertverfahren ist das wertbestimmende Merkmal die Ertragsfähigkeit des Objektes, die über seine zu erwartende Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Hierzu müssen die nachhaltig erzielbaren Erträge, die Bewirtschaftungskosten und der anzusetzende Liegenschaftszins möglichst genau bekannt oder ermittelbar sein.

Beim Sachwertverfahren steht der Herstellungswert (also die Baukosten) unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen des Alters der Bausubstanz im Vordergrund der Betrachtung.

Je nach angewandtem Verfahren ist aus den sich rechnerisch ergebenden Ausgangswerten - Vergleichswerten, Ertragswert oder Sachwert - der Verkehrswert durch mehr oder weniger große Zu- oder Abschläge abzuleiten. Diese sind abhängig von der aktuellen Marktsituation und allen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen am Wertermittlungstichtag.

2. DATENBLATT**2.1. Eigentümer des Objektes**

[REDACTED] zu 1/2 Anteil

[REDACTED] y zu 1/2 Anteil

Auftraggeber(in) Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück
Ostenstrasse 3
33378 Rheda- Wiedenbrück

Auftrag vom 26.08.2024

2.2. Aufgabenstellung
Verkehrswertgutachten

2.3. Objekt
Freifläche / bebautes Grundstück

Gesamtgröße des Grundstückes 255 = 190,00 qm

Lage Doktorplatz 4
33378 Rheda-Wiedenbrück

2.4. Datum der Ortsbesichtigung
16.09.2024 11-12 Uhr

Anwesende [REDACTED] y
und Mieter des Hauses des EG, OG und DG

2.5. Nähere Angaben
Das zu bewertende Objekt ist ein bebautes Grundstück.

Bebauung
zweigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit Kriechkeller, Dachgeschossausbau,
Anbau mit ehemaliger Werkstatt und Lager.

DATENBLATT

Fortsetzung

- 2.6. Mieter**
ja , für das Ladengeschäft EG, für die Wohnungen im OG und DG
- 2.7. Maschinen und Betriebseinrichtungen**
Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- 2.8. Bebauungsplan**
ja, S2, mit folgenden Festsetzungen:
MK 1,0
2,0, g
- 2.9. Zweck des Gutachtens**
Verkehrswertermittlung
- 2.10. Stichtag** Datum des Gutachtens
- 2.11. Bodenbelastungen**
Bodenbelastungen sind nicht bekannt.
Untersuchungen darüber wurden vom Gutachter nicht durchgeführt.
- 2.12. Grundbuch**

Der Gutachter hat das Grundbuch eingesehen.
Es sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen
in Abt. II vorhanden.
- 2.13. Teilungserklärung** nein

3. ORTSBESCHREIBUNG**3.1. Stadt / Gemeinde**

Rheda-Wiedenbrück, Ortsteil Rheda.

Die der täglichen Versorgung dienenden Einrichtungen sind in den Zentren von Rheda und Wiedenbrück vorhanden, für die Grundversorgung auch in unmittelbarer Nähe.

Vor Ort sind Kindergärten, Grund- und Hauptschule.

Weiterführende Schulen gibt es sowohl in Rheda als auch in Wiedenbrück.

Entfernung des Objektes:

zum Ortszentrum Rheda (Rathaus) ca. 150 m.

zum Ortszentrum Wiedenbrück ca. 3000 m (Marktplatz).

zum Ortszentrum Herzebrock ca. 5 km.

zum Ortszentrum Gütersloh ca. 9 km.

zum Ortszentrum Oelde ca. 11 km.

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**3.2. Umgebung**

Das Objekt liegt im Zentrumsbereich des Ortsteils Rheda.

Die unmittelbare Umgebung ist fast ausschließlich durch Wohn- und Geschäftshausbebauung geprägt.

Das Gebiet ist während des Tagesverlaufes nur durch die den Doktorplatz tangierende Schloßstrasse belastet.

Während der Besichtigung hielten sich die Lärmemissionen in Grenzen, bedingt auch durch die Entfernung von 50 m von der Schloßstrasse.

Diese ist in gutem Unterhaltungszustand.

Die befestigten Gehwege befinden sich auf beiden Seiten der Straße.

3.3. Ortsqualität

Lage direkt am Doktorplatz mit Stadtbildqualität, allerdings durch Gastronomie belebt.

Wohn- und Geschäftshausbebauung, Schloßstrasse hörbar.

Bahnhof ca. 500 m entfernt. Bahnverkehr speziell bei Nordwind geringfügig hörbar.

3.4. Baurecht

Bebauungsplan S2 Gestaltungsatzung

3.5. Grundstückszuschnitt

° mehreckig, tendenziell zwei Rechtecke			
° Nordseite	ca.	9	m
° Ostseite	ca.	28	m
° Südseite 1	ca.	5	m
° Südseite 2	ca.	6,5	m
° Westseite 1	ca.	17	m
° Westseite 2	ca.	10	m
° Höhendifferenzen	ca.	0,3	m

3.6. Grundstücksqualität

Flächennutzungsplan: Bauland

Der Flächennutzungsplan **stellt** für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet „ die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. Gemeinde in den Grundzügen“ gemäß § 5 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zeichnerisch und textlich **dar**. Damit ist die generelle Zielsetzung dieser Planung definiert.

Für das Gebiet gilt ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan, laut § 34 BBauG und nach den örtlichen Gegebenheiten, werden vom Gutachter **folgende Grundstücksqualitäten** und Flächenzuweisungen angesetzt:

Baulandfläche	insgesamt	190 qm
---------------	-----------	--------

3.7.

Erschließung Über die Fläche Doktorplatz

Lage: Ost/Nordosterschließung

Ausbau: öffentliche Straße, Platzbereich, verkehrsberuhigte Zone

Ver- und Entsorgung: auf dem Grundstück liegende Leitungen

3.8.

Aussenanlagen So gut wie keine Gartenanlagen
 Befestigung der Zufahrt (über Parzelle 410)
 Entwässerungsanlage
 Einfriedung (gemeinsames Tor?)
 Versorgungsleitungen auf dem Grundstück

4. Erläuterungen zur Wertermittlung im vorliegenden Fall

Gemäß § 7 der Immo-WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Verkehrswert eines bebauten Grundstückes zu ermitteln.

Die Bodenwerte für die verschiedenen Grundstücksqualitäten werden zweckmäßig nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Beim Vergleichswertverfahren erfolgt der Vergleich mit Grundstücken ähnlicher Lage und Beschaffenheit, für die Kaufpreise vorliegen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (Bau BG § 196) herangezogen werden (Immo-WertV).

Für folgende Grundstücksqualitäten (siehe Nr.2.2.) ist der Bodenwert zu ermitteln:

Wohnbaulandfläche	insgesamt	190 qm
-------------------	-----------	--------

Laut Bodenrichtwertsystem "Boris" liegt der Bodenrichtwert an dieser Stelle bei Stichtag 01.01.2024

340,00 Euro / qm

Ausgangswert somit

190 *	340,00 €	=	64.600,00 €
-------	----------	---	-------------

Vorläufiger Bodenwert	64.600,00 €
------------------------------	--------------------

5. Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist vorrangig das Vergleichswertverfahren heranzuziehen (Immo-Wert V). Hierbei erfolgt der Vergleich mit Grundstücken ähnlicher Lage und Beschaffenheit, von denen Kaufpreise vorliegen.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (BauGB § 196) Verwendung finden (Immo-WertV).

Da sich die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte gewöhnlich auf unbebaute, bebaubare Grundstücke beziehen, wird zunächst der Bodenwert so ermittelt, als wenn das Bewertungsgrundstück unbebaut wäre.

Damit ist keinesfalls gesagt, das sich der Wert des gesamten Objektes in jedem Fall aus dem Teilwert des unbebauten Grundstückes einerseits und dem Teilwert der aufstehenden Gebäude andererseits durch Addition ergibt. Tatsächlich kann die vorhandene Nutzung den Bodenpreis erheblich beeinflussen.

5.1. Zu- oder Abschläge

Auf Grund von Abweichungen des Bewertungsobjektes gegenüber dem Richtwertgrundstück

Zuschlag Das Grundstück ist kleiner als das Referenzgrundstück, welches eine typische Grösse von 800 bis 1000 qm hat.

Zuschlag 5%

5.1.1. wegen Lage, Zuschnitt

- **Zuschnitt** - kein Abschlag 0%

- **Lage** - kein Abschlag 0%

- **Bebauungsplan** - kein Abschlag 0%

5.1.2. wegen Wertermittlungsstichtag

Damit die konjunkturbedingten Bodenpreisschwankungen berücksichtigt werden, sind die herangezogenen Bodenrichtwerte gewöhnlich auf den für das Gutachten maßgeblichen Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Da der Bewertungsstichtag und der Stichtag des Bodenrichtwertes nicht signifikant abweichen, kann darauf verzichtet werden.

kein Abschlag 0%

5.1.3. wegen Erschließungskosten

öffentliche Erschließungsbeiträge (§ 127 und 135 a BauGB) und Kanalschlußbeiträge (nach § 8 KAG) sind in dem Bodenrichtwert enthalten.

Bei dem Kriterium „Erschließungskosten“ kommt es darauf an, inwieweit und mit welcher Qualität die Erschließungsanlagen bestehen, ob sie bezahlt sind oder ob diese Vorteile dem Grundstück – wie im vorliegenden Fall - zugerechnet werden müssen.

Im vorliegenden Fall sind die Erschließungsmaßnahmen in der öffentlichen Straße bis unmittelbar auf das Grundstück geführt worden.

kein Abschlag 0%

5.1.5.

Das Grundstück liegt mit seiner Ostseite an der privaten Grundstücksfläche Doktorplatz 6.

Über diese Grundstücksfläche erfolgt der seitliche Eingang in das Treppenhaus des Objektes Doktorplatz 4.

Es konnte keine Sicherung über eine Eintragung einer Baulast oder Grundbucheintragung bezüglich der Erschließungssituation festgestellt werden.

Siehe auch Auskünfte Bauamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück und Grundbuchauszug der Nachbarimmobilie.

Teilerschließung über Nachbargrundstück Abschlag 5%

Summe aus 5.1. und 5.1.5. 0%

Bodenwert		64.600,00 €
Summe Abschläge	0%	<u>0,00 €</u>
Bodenwert somit		64.600,00 €
gerundet		65.000,00 €

6.0

Bauliche und sonstige Anlagen allgemein**Vorbemerkungen**

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes (Gebäude, bauliche Anlagen und Aussenanlagen) bezieht sich auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Sie ist als beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beschreibung wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach den Angaben der Eigentümer bzw. der Beteiligten gefertigt. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand sind möglich, dann aber nicht wertrelevant. Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Eine Bauteilöffnung oder -freilegung hat nicht stattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren. Dabei berücksichtigt der Gutachter von den Bauschäden oder Baumängeln nur solche, die - bei zurückliegenden Stichtagen - nach seiner Auffassung aufgrund des derzeitigen Ausmaßes bereits sicher am Wertermittlungsstichtag vorhanden waren.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge aus 2021 (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden aus 2023, (Gebäude-Energie-Gesetz), der Verordnung über Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch von 2023, der Bauordnung des Landes NW aus 2023, in der jeweils gültigen Fassung, wurden nicht angestellt.

Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.

Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen wird unterstellt.

Baubeschreibung**6.1.****Gebäude** (siehe Anlagen)

Gebäudeart: zwei- bis dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus
 Gebäudetyp: teils massiv, teils Fachwerk,
 ausgebautes Dachgeschoss, Teilkeller, Werkstatt/Lager

Baujahr: um 1900 (geschätzt)
 Erster dokumentierter Umbau 1931
 Zweiter dokumentierter Umbau 1937
 Dritter dokumentierter Umbau 1952
 Vierter dokumentierter Umbau 2017

Daraus wird für die Berechnung folgendes Baujahr angesetzt: 1960

Berechnung BGF

Da die Masze unkomplett und teilweise unleserlich sind, wurden sie z.T. von Plan abgegriffen oder geschätzt.

KG (teilunterkellert	lfdm	lfdm	qm
	8,04 x	10,00 =	80,40
EG =	8,04 x	15,87 =	127,59
OG =	8,04 x	15,87 =	127,59
DG =	8,04 x	9,50 =	76,38
zu 2/3	= x	0,66 =	<u>50,41</u>
DG über Anbau	8,04 x	5,90 =	47,44
zu 1/2	= x	0,50 =	<u>23,72</u>
		Summe BGF	409,72
		rund	410,00

Bauausführung**Technik:**

Elektroanlage: einfacher Standard, erneuerungsbedürftig, Zähler im DG

Heizungsanlage: Zentralgasbrenner mit getrennter Warmwasserbereitung,
 relativ neu, Verteilungsinstallation erneuerungsbedürftig,
 Rippenheizkörper oder Radiatoren in den Räumen

Entwässerung: in das öffentliche Abwassersystem
 Dichtigkeitsprüfung liegt nicht vor

Wasserversorgung: öffentl. Versorgung

Energetische Situation: Beurteilung liegt nicht vor,
 die Notwendigkeit von energetischen Maßnahmen wird unterstellt

Bauausführung allgemein

vorhandene Räume:	KG	Raumhöhe im Keller nur ca. 1,65 m Kellerraum mit Gaseingang, Gaszähler und Elektrohausanschluss
	EG	Flur Treppenhaus, Waschküche mit Aufstellung der Heizung Flur, einzelner Wohnraum(nicht zugänglich), WC, , Ladengeschäft mit Lagerraum, Abstellraum (nicht zugänglich)
	OG	Wohnung im OG nicht zugänglich, Mieter nicht vor Ort,
	DG	Kein Wohnungsabschluss, Räume vom Treppenpodest zugänglich, Wohnküche, Wohn-Schlafrum, Bad, Wohnschlafrum einfachster Ausbau ohne Genehmigung
Fundamente, Sohle:		Beton, Mauerwerk, Stampfbeton
		KG: Betondecke (Kappengewölbe) EG: Holzbalkendecke OG: Holzbalkendecke
Decken:		
Wände:		KG: Mauerwerk, Dichtputz im Keller, EG: Fachwerk, teilw. Mauerwerk mit Innenputz und Putz aussen OG/DG: Fachwerk, teilw. Mauerwerk mit Innenputz und Putz aussen Gefache an den Längswänden geputzt und gestrichen
Bodenbeläge:	KG	Estrich, im Treppenhausflur und Nebenräume Fliesen Mipolam und Laminat im Ladenbereich
	EG	nicht gesehen
	Anbau EG	nicht gesehen
	OG	Teppichboden, Laminat, Fliesen im Bad
	DG	Teppichboden, Laminat, Fliesen im Bad
Treppen:	KG	Holztreppe mit Teppichbodenbelag und Holzhandlauf
	EG	Holztreppe mit Teppichbodenbelag und Holzhandlauf
	OG	Holztreppe mit Teppichbodenbelag und Holzhandlauf
Fenster:		weiße PVC -Fenster mit Thermopaneverglasung Rolläden, teilweise alte geteilte Holzfenster,weiss gestrichen, Einfachverglasung DG Dachflächenfenster, Fenster in Gaube
Aussentür:		weisse Metalltür, Felder Kunststofffüllung gedämmt Laden, Holztür mit Verglasung, eingezogen
Eingangsstufen und Podest:		Graubasaltstufe, Fliesenstufe am seitlichen Eingang

Anbau Werkstatt, Lager

Gebäudekonstruktion:	Fachwerk, ausgemauert
Gebäudetyp:	Werkstattgebäude, Lager2 geschossig, nicht unterkellert
Baujahr:	unbekannt, geschätzt um 1900
Bruttogeschossfläche	nicht ermittelt , da abgängig
Fundamente, Sohle:	(Stampfbeton)
Bodenbelag:	unbekannt
Tür, seitlicher Eingang	gestrichene Holztür
Fenster:	Einfache alte Holzfenster mit Teilung
Elektroanlage:	unbekannt

Unterstellmöglichkeit für Mülleimer etc. in dem Gebäude zu vor

Gebäudeart:	wie vor
Gebäudetyp:	wie vor
Baujahr:	unbekannt, geschätzt um 1900
Bruttogeschossfläche	nicht ermittelt , da abgängig
Fundamente, Sohle:	Beton (Stampfbeton)
Bodenbelag:	./.
Tür:	keine Tür, Räumlichkeit ist offen

Das Gebäude ist abgängig

Mängel des Objektes:

- allgemein unvollkommener Pflegezustand
- Kellerhöhe, allgemeiner Zustand des Kellers
- im Laden, einfacher Durchbruch zur ehem.Küche, nicht genehmigt, Türdurchbruch ohne Sturz !
- FH- Abschluss des Ladens zum Flur durch den Durchbruch hinfällig!
- Risse im Fliesenbelag des Treppenhauses
- Heizungsinstallation in mangelhaftem Zustand, undicht
- DG Wohnung nicht abgeschlossen
- Genehmigung für DG Wohnung nicht in der Bauakte
- Aussenwerbung Ladenlokal nicht in Übereinstimmung mit Innenstadtsatzung ausgeführt, kein Antrag für die Werbung in der Bauakte
- Erschliessungssituation baurechtlich nicht durch Baulast oder Wegerecht abgesichert.
- nicht alle Räume für den Gutachter zugänglich, Spitzboden einschliesslich, Zustand der Dachkonstruktion nicht einsehbar.

Die Auflistung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

7. Gebäudewert

7.1.

Sachwertberechnung

Das Sachwertverfahren erfolgt entsprechend der ImmoWertV, § 21-23 samt Normalherstellungskosten NHK .

Der Sachwert umfasst den Boden- und den Bauwert. Der Bodenwert wurde unter Nr. 5 ermittelt. Der Bauwert ist der Herstellungswert unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung und sonstiger Einflüsse.

Im § 21 der ImmoWertV heißt es unter anderem:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Aussenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Aussenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden. Somit ist die Restnutzungsdauer anhand der letzten Baujahre und anhand der Bauausführung und des Bauzustandes abzuschätzen.

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das seine durchschnittliche Lebenserwartung erreicht oder überschritten hat, hängt im wesentlichen von den Aufwendungen ab, die für die Erhaltung und Modernisierung des Gebäudes gemacht wurden. In dem vorliegenden Bewertungsfall sind im Laufe der Jahre Modernisierungen im Bereich der Heizung, also Brenner, Warmwasserbereitung und Abgasleitungen vorgenommen worden und zwischen 1980 und 1990 teilweise die Fenster erneuert worden.

Aufgrund dieser Modernisierungen u.Erneuerungen wird die Restnutzungsdauer etwas angehoben.

Gebäudezustand:

- höchstens ausreichend gepflegtes Objekt, Teilbereiche mangelhaft

Mängel:

- es wurden relevante Mängel festgestellt, die über die Berücksichtigung in der Wertminderung hinausgehen.

7.2.1.

Wohn-/Geschäftshaus

Bei der Einordnung in Gebäudetypen lt. NHK / ImmoWertV 2021 entspricht das Gebäude dem Typ 5.1, Wohngebäude mit Mischnutzung

Die Normalherstellungskosten für ein Gebäude mit vergleichbarer Bauweise und Ausstattung werden laut NHK wie folgt angesetzt:

Typ	5.1	Standardstufe	3
Kostenkennwert			
	860 €		
Baukostendiff./Jahr	/		

angenommen = 860,00 € / qm
gerundet 860,00 € / qm

Baupreisindex Oktober 2024 , Basis 2021=100 130

BGF siehe Aufstellung rund **410,00 qm**

Der Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund des Baupreisindex (2021 = 100) wie folgt ermittelt:

$$860 \times 1,71 = 1470,6 \text{ €}$$

Normalherstellungskosten x Bauindex	1470,60 €	rund	1471,00 €/qm
daraus folgt	410,00 *	=	603110,00 €
Zuzüglich 18 % Baunebenkosten		=	96497,60 €
Herstellungswert gesamt		=	699607,60 €

Wertermittlungsstichtag: 15.10.2024

Baujahr (Ursprung): angenommen 1900

Alter: 124 Jahre

Wegen Umbauten in 1952 und Modernisierungen in ca.1980 zur weiteren Berechnung angenommenes Alter 72 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer somit 8 Jahre

Wertminderung wegen Alters 90,00% (linear)

Restwert 10,00% (linear)

Der Bauwert beträgt = 69.960,76 €

rd. 70.000,00 €

Werkstatt/Lager

der Gebäudeteil ist abgängig.

Der Restwert beträgt wegen angenommener Möglichkeit von der Wiederverwendung von Bauteilen und Baustoffen

rd. 1000,00 €

7.3.

Aussenanlagen

Für die Ermittlung des Wertes sind folgende Aussenanlagen von Belang:

Pflasterung	Zeitwert	ca.	500,00 €
Bäume und Bewuchs	Zeitwert	ca.	0,00 €
Einfriedung	Zeitwert	ca.	200,00 €
Entwässerung	Zeitwert	ca.	1.000,00 €
Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser, Strom auf dem Grundstück		ca.	4.500,00 €

Der Zeitwert der vorhandenen Aussenanlagen (siehe Nr. 3.6) wird vom Gutachter pauschal angesetzt, dies geschieht mit Anlehnung an die Bewertungsliteratur (Simon/ Kleiber: „ Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 7te Auflage, Anhang 6.)

Zeitwert Aussenanlagen 6.200,00 €

Zusammenstellung Sachwerte

<u>Bodenwert</u>		65.000,00 €
<u>Aussenanlagen</u>		6.200,00 €
<u>Wohn-/Geschäftshaus</u>		70.000,00 €
<u>Werkstatt/Lager</u>	Restwert	1.000,00 €
<u>unberücks.Bauteile wie Gaube etc.</u>		2.000,00 €
<u>Vorläufiger Sachwert</u>		144.200,00 €
Modernisierungspunkte	in Anhebung des Alters enth.	<u>0,00 €</u>
	Zw.-Su	<u>144.200,00 €</u>
Sachwertfaktor	1,13	162.946,00 €
Abzüge wegen Mängel	ca.	<u>25.000,00 €</u>
<u>Sachwert</u>		137.946,00 €

7.4.

Ertragswertberechnung

7.4.1.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 wird der Liegenschaftszinssatz für Objekte dieser Art mit:

3,90% lt. Grundstücksmarktbericht 2024
Kreis Gütersloh

Nutzflächenberechnung

z. Teil abgegriffen wegen unleserlicher Masze oder der Akte entnommen

EG	Ladenlokal	37,10
	AR	4,25
	Teeküche	3,68
	Alte Küche, jetzt Lager	10,89
	Su	55,92 qm

Wohn-/Nutzflächenberechnung

EG	Zimmer	12,20
	WC	1,53
	Su	13,73 qm

Wohn-/Nutzflächenberechnung

z. Teil abgegriffen wegen fehlender oder unleserlicher Masze

OG	Wohnzimmer	3,02 x	5,10 =	15,40
	Schlafen klein	2,80 x	2,90 =	8,12
	Flur	1,10 x	2,90 =	3,19
	Küche	3,70 x	3,10 =	11,47
im Hinterhaus	Schlafzimmer 1	3,56 x	4,00 =	14,24
	Badezimmer	1,80 x	3,56 =	6,41
	Schlafzimmer	3,90 x	6,12 =	23,87
	Su			82,70 qm
DG	Küche	3,10 x	3,70 =	11,47
	Wohnen/Schlafen		=	23,72
	Abstell auf Treppenp.	2,00 x	1,00 =	2,00
im Hinterhaus	Kammer	4,08 x	2,90	
		-4,05 -(4,05/2)	=	5,76 qm
	Kammer 2 (Bad)	4,22 x	2,65 =	
		-4,22 -(4,22/2)	=	5,11 qm
	Su			<u>48,06 qm</u>

Miethöhen siehe Mietatlas IHK und Mietspiegel Stadt Rheda-Wiedenbrück

nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro qm Wohnfläche *		6,37 € bis		7,28 €
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro qm Ladenfläche/fläche *		7,90 € bis		8,50 €
		gewählt		8,00 €
Ladenfläche		55,92 qm	rund	56 qm
Monatsmiete netto	Laden	56,00 *	8,00 =	448,00 €
EG	Wohnfläche	13,73 qm	rund	14 qm
Monatsmiete netto	Wohnfläche EG	14,00 *	6,50 =	91,00 €
OG	Wohnfläche	82,70 qm	rund	83 qm
Monatsmiete netto	Wohnfläche OG	83,00 *	6,50 =	539,50 €
DG	Wohnfläche	48,06 qm		48,00 qm
Monatsmiete netto	Wohnfläche DG	48,00 *	6,80 =	326,40 €
		Summe Rohmiete/ Monat		1404,90 €
Jahresrohertrag	12 *	1404,90	Gesamt	16858,80 €
Bewirtschaftungskosten:		31,00% zustandsbedingt	=	<u>5226,23 €</u>
Jahresreinertrag			=	11632,57 €
Bodenwertanteil am Jahresreinertrag:				
Liegenschaftszins		3,90% des Bodenwertes in Höhe von		2.535,00 €
vgl. auch Grundstücksmarktbericht 2023 Kreisgutachterausschuss Gütersloh				
Bauanteil am Reinertrag		11.632,57 € -	2.535,00 € =	9.097,57 €

Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung (§20 ImmoWertV) sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (s.o.) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatz zu ermitteln.

Wertfaktor (Tabelle)				6,11
Gebäudeertragswert:	9097,57 *		6,11 =	55.586,16 €
			rund	56.000,00 €

Zusammenstellung

Bodenwert				65.000,00 €
Ertragswert				<u>56.000,00 €</u>
Summe				121.000,00 €

Informationen über die Inhalte von bestehenden Mietverträgen und Auskünfte über die Höhe der Mieten habe ich nicht erhalten. Eine Wohnungsbindung ist nicht bekannt. Behördliche Besanstandungen sind nicht bekannt.

8. Verkehrswert (Marktwert)

Das Gebäude ist seinerzeit sowohl unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung als auch der Vermietung oder der gewerblichen Nutzung errichtet worden. Erfahrungsgemäß entspricht bei Wertermittlungen für bebaute Grundstücke dieser Art weder allein der Sachwert noch der Ertragswert dem Verkehrswert. Dieser ist unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt aus den vorgenannten Werten abzuleiten. Dabei spielt vor allem das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Immobilien dieser Art eine Rolle. Darüber hinaus gilt es abzuschätzen, wie das konkret zu bewertende Objekt im Marktgeschehen angenommen wird.

Der Gutachter ist der Meinung, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr für Objekte dieser Art aus dem hälftig gewichteten Mittel aus Ertragswert und Sachwert den Überlegungen zugrunde zu legen ist.

<u>Vorl. Sachwert</u>	137.946,00 €
<u>Vorl. Ertragswert</u>	121.000,00 €

Gewicht.Mittel Sachwert	68.973,00 €
Gewicht.Mittel Ertragswert	60.500,00 €
Summe	129.473,00 €

Das Marktgeschehen zeigte im Jahr 2021 und in 2022 eine lebhafte Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nach Eigentumswohnungen und Wohnhäusern der unteren bis mittleren Preislage. Diese Nachfrage schwächte sich im Jahre 2023 aufgrund höherer Zinsen, Baukosten und Auflagen ab. Diese Entwicklung hält an. Unwägbarkeiten bei den Kosten der notwendigen Modernisierungen auch in Hinblick der politischen Entwicklungen zu Energiesparmaßnahmen tragen das ihre bei.

Die vorangestellten Überlegungen berücksichtigend, ermittelt der Gutachter den Verkehrswert des Eingangs beschriebenen unbelasteten Objektes zu

129473,00 €

Verkehrswert des Objekts **129.473,00 €**
gerundet **129.000,00 €**

In Worten: einhundertundneunundzwanzigtausend Euro

1/2 Anteil des Herrn	[REDACTED]	beträgt	64500,00 €
1/2 Anteil des Herrn	[REDACTED]	beträgt	64500,00 €

Hinweis: Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden
Das vorstehende Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen gemacht.

Ich bin an der Sache unbeteiligt.

Gutachter	Dipl. Ing. Architekt AKNW F. Lütkehoff	Rheda-Wiedenbrück, 15.10.2024
	Hoppenstrasse 4	
	33378 Rheda-Wiedenbrück	



**Kreis Gütersloh
Katasteramt**

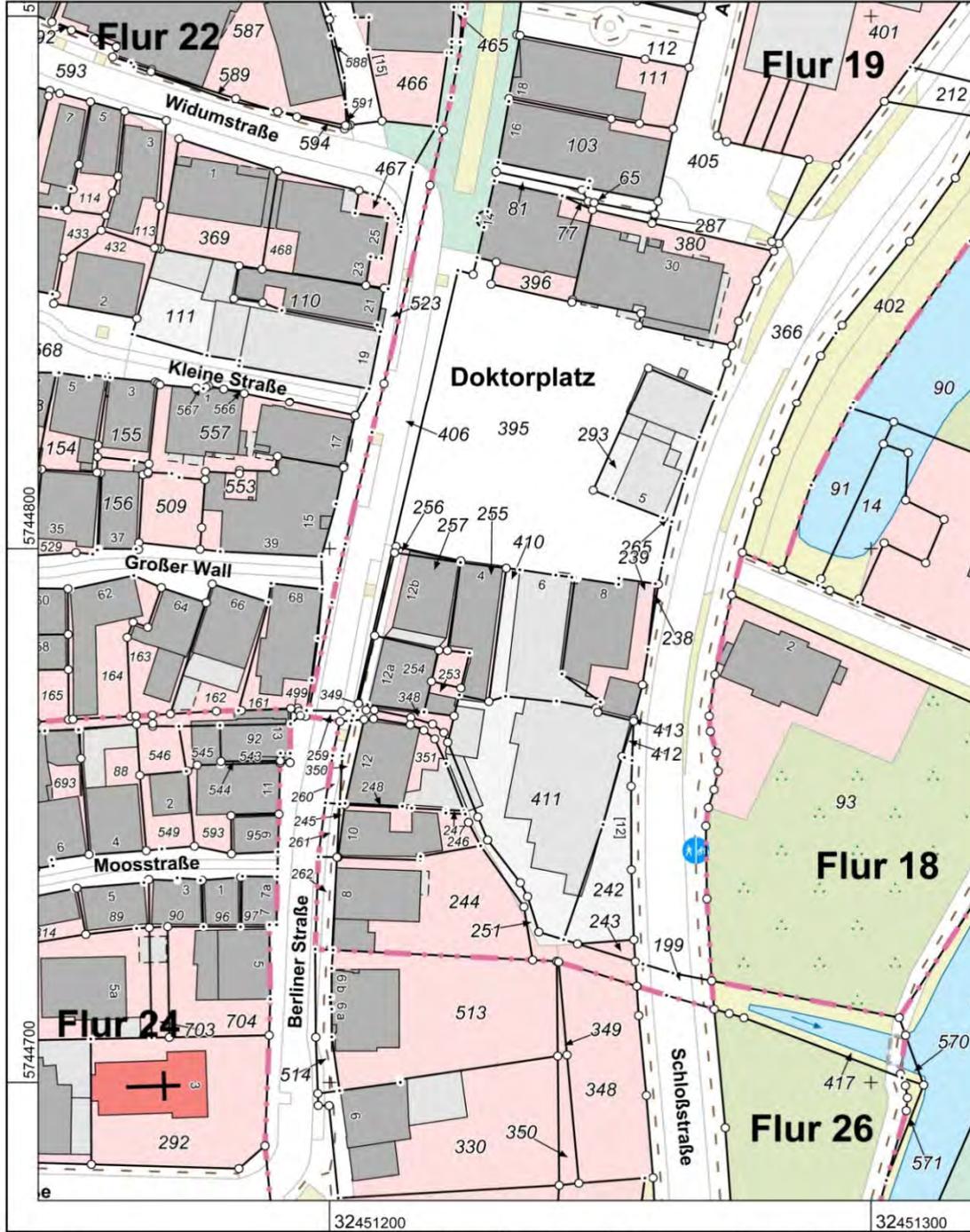
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 255
Flur: 19
Gemarkung: Rheda
Doktorplatz 4, Rheda-Wiedenbrück

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

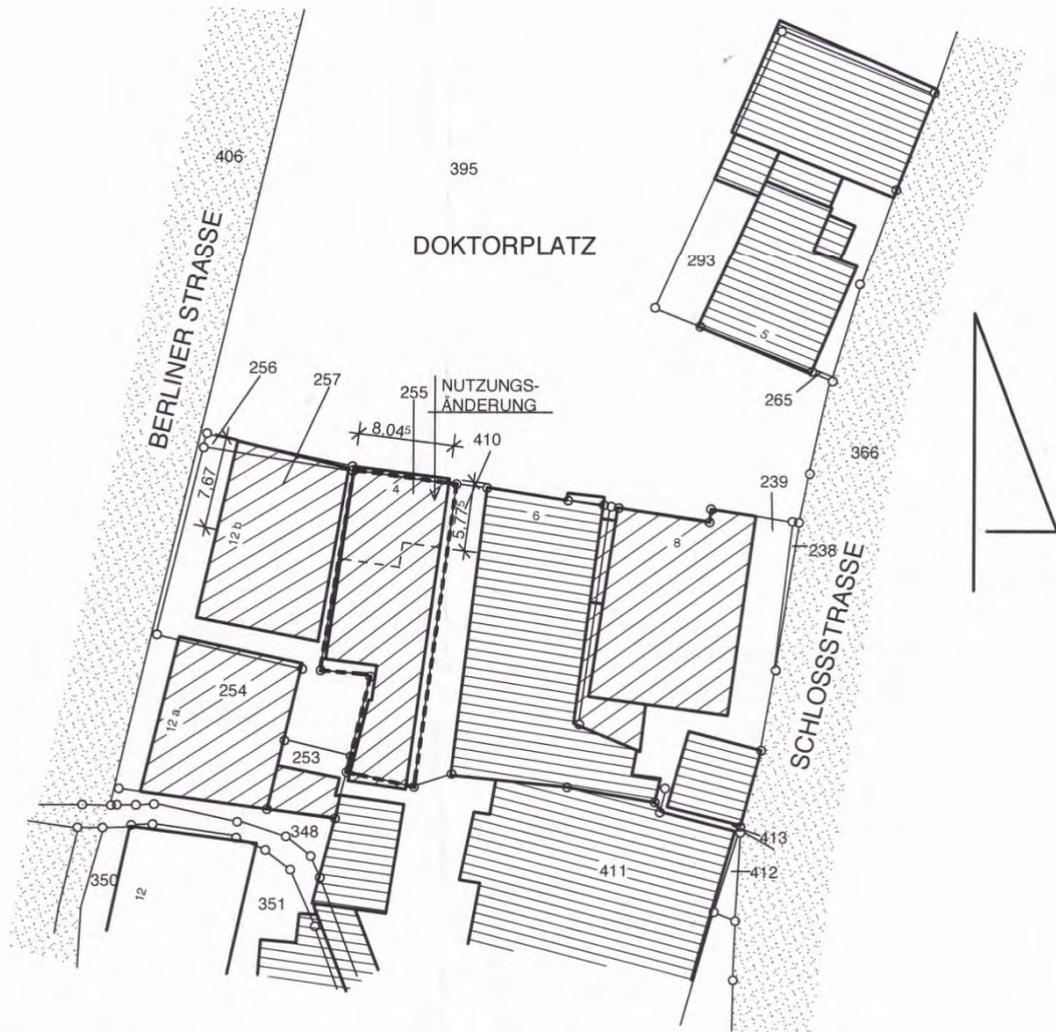
Erstellt: 11.09.2024
Zeichen: 2024-04250



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.





GEMEINDE: RHEDA-WIEDENBRÜK . GEMARKUNG: RHEDA - FLUR: 19 - FLURSTÜCK: 255



**Kreis Gütersloh
Katasteramt**

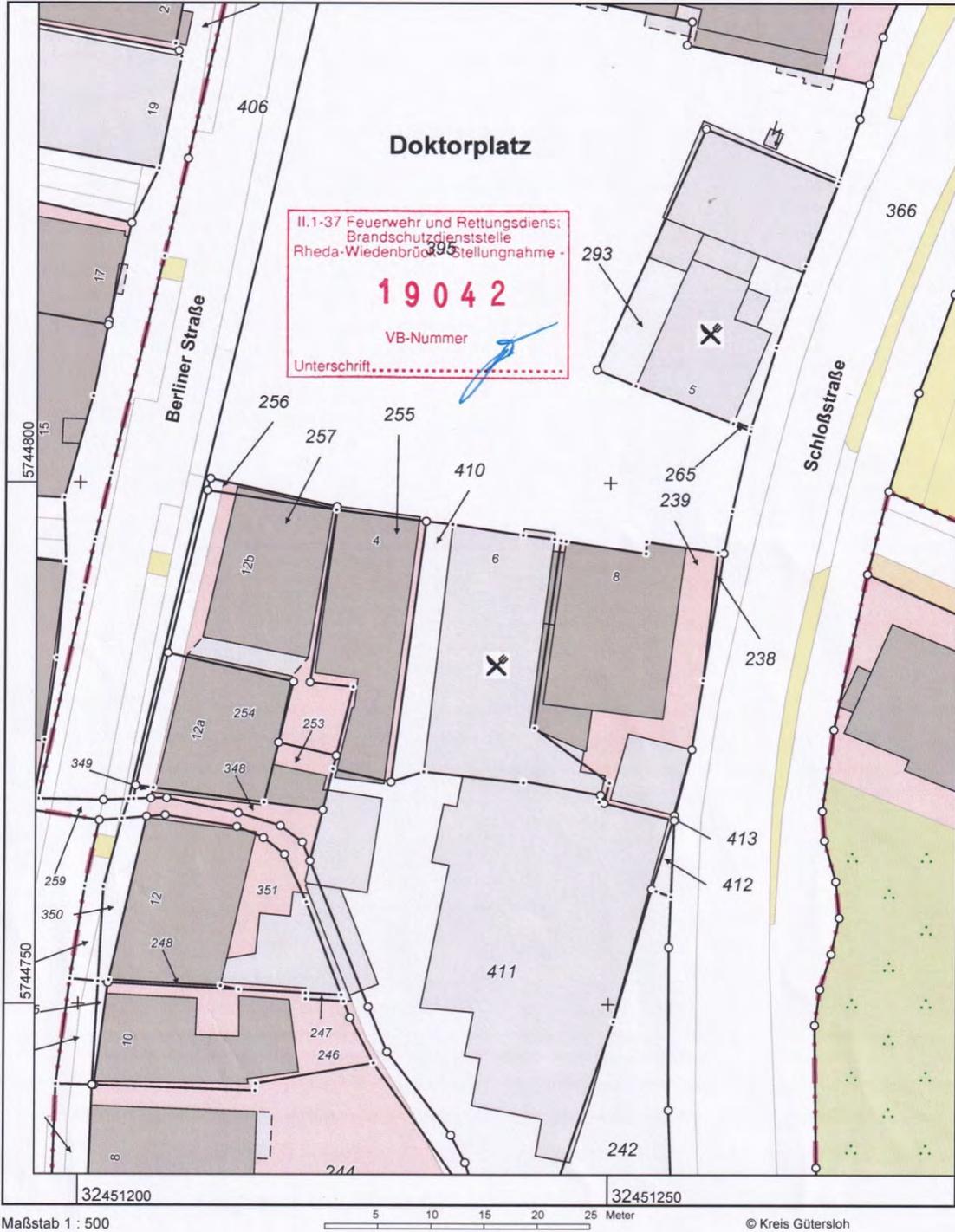
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

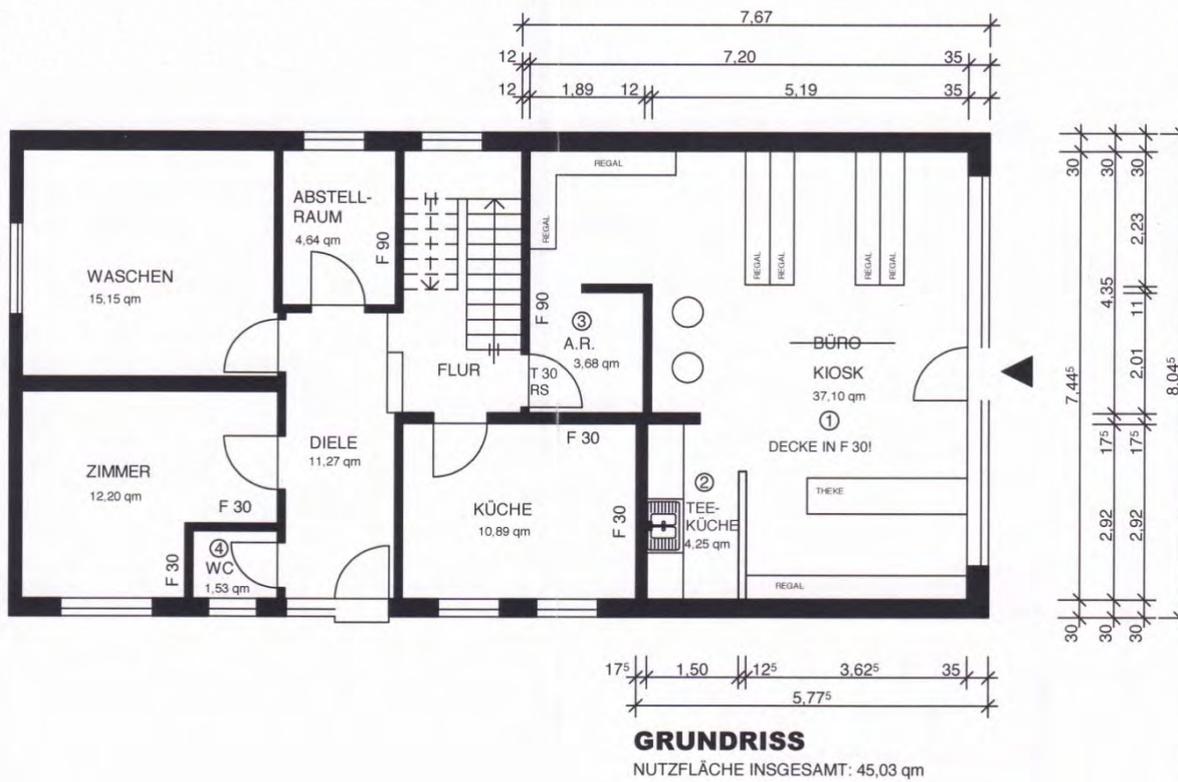
Flurstück: 255
Flur: 19
Gemarkung: Rheda
Doktorplatz 4, Rheda-Wiedenbrück

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

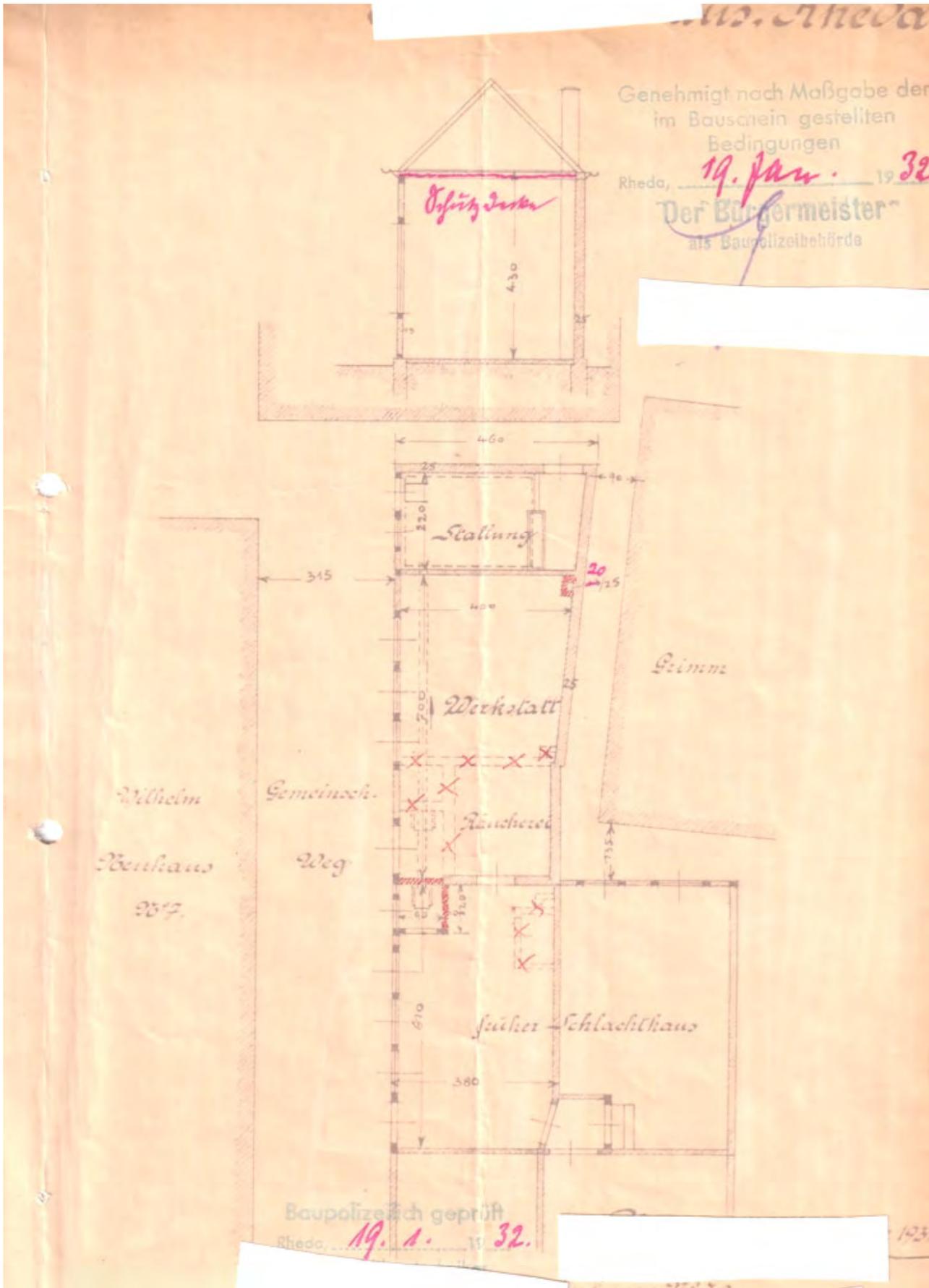
Flurkarte NRW 1 : 500

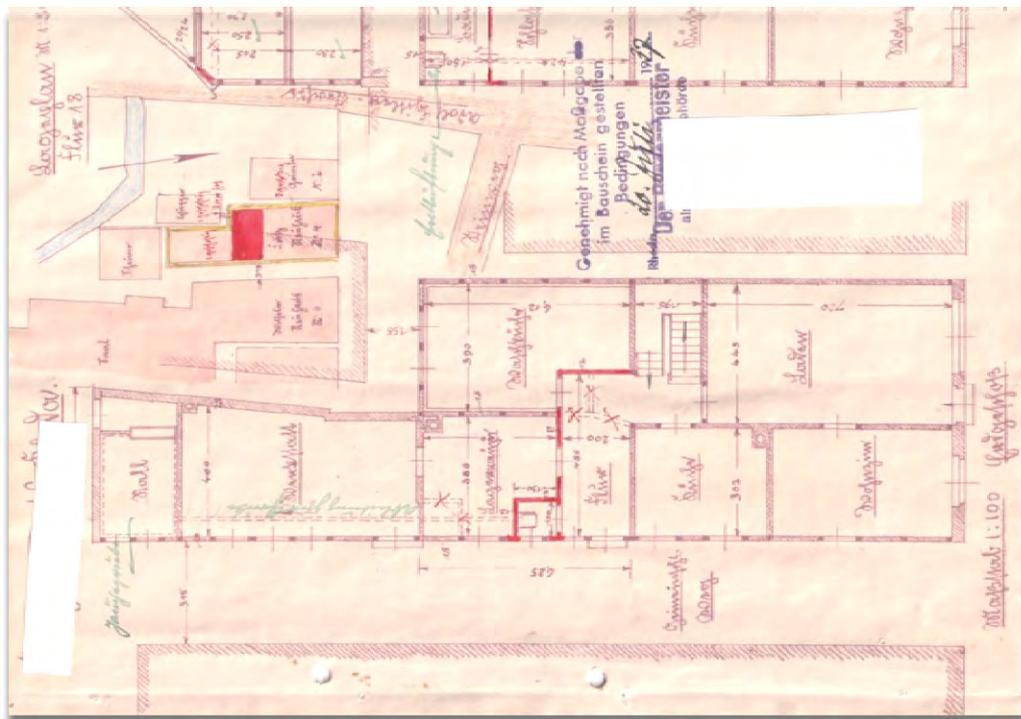
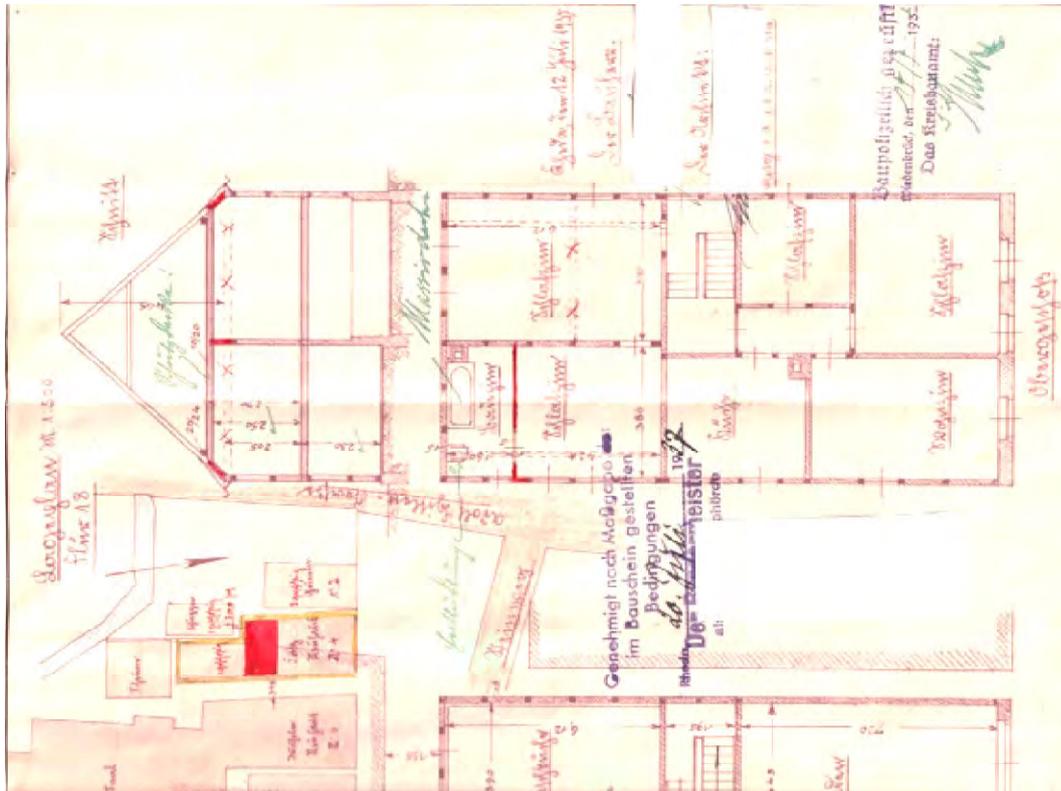
Erstellt: 17.01.2019
Zeichen: 2019/00371

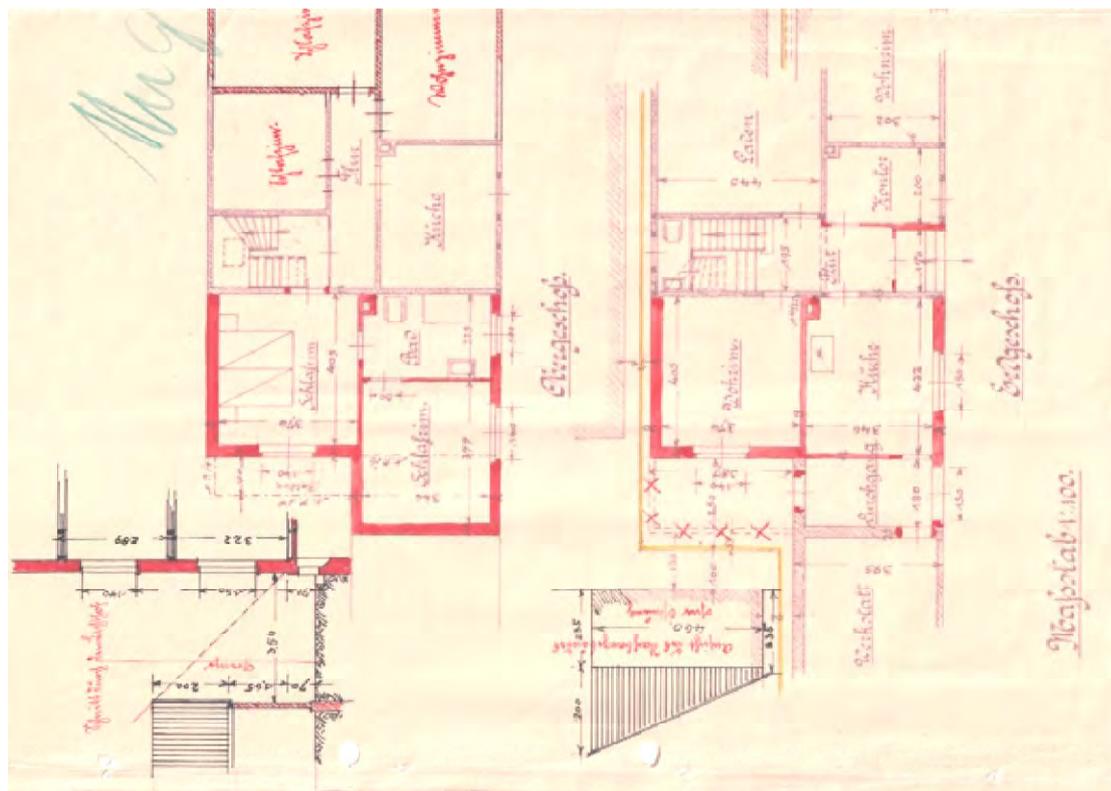
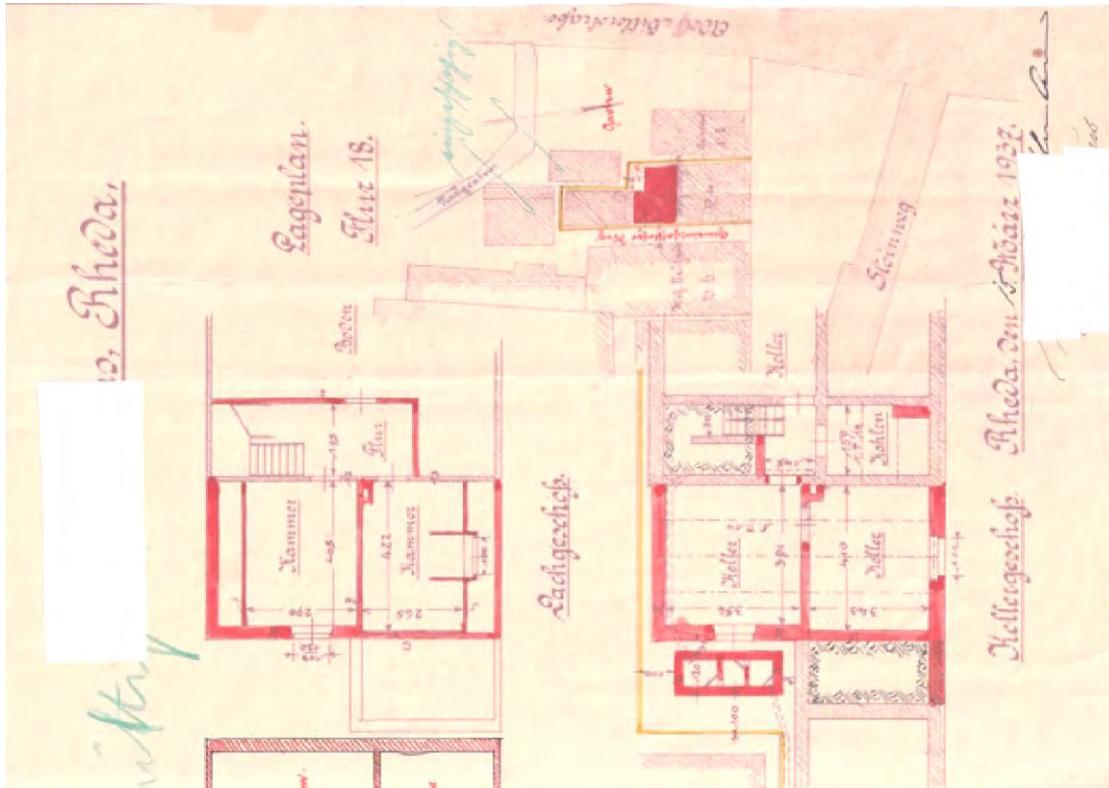




EG GRUNDRISS



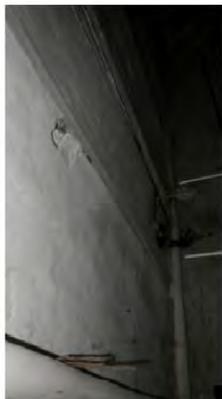














SCHLUSS DES GUTACHTENS