

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23087-AGS

Grundbuch	<u>Borghorst Blatt 8451</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: 501,18 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 945, Gebäude- und Freifläche, Paracelsusweg 38, 40, Größe 615 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs- plan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Spitzboden
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 018/23
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus (Baujahr 2007, massive Bauweise, 1-ge- schossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkel- lert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 95 m ² Wohnfläche.
Verkehrswert	EURO 240.000,00

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02551/66- 177 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Steinfurt eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens/Exposés in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten-/Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23087-AGS

Objekt Grundbuch von Borghorst Blatt 8451
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
501,18 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 945, Gebäude- und
Freifläche, Paracelsusweg 38, 40, Größe 615 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst
Spitzboden

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 009 K 018/23

Ortsbesichtigung und Stichtag 08.02.2024
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

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 20 Seiten zzgl. 13 Seiten Anlagen. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	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	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Zweifamilienhaus	8
4.1.1 Allgemein	8
4.1.2 Wohnung Nr. 2	9
4.2 Nebengebäude	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Bauzustand	10
4.5 Restnutzungsdauer	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Ertragswert	14
8. Mindermiete ("Underrent")	17
9. Verkehrswert	20
Anlage 1: Lageplan	21
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	22
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	23
Anlage 4: Schnitt	24
Anlage 5: Plan Sondernutzungsrechte	25
Anlage 6: Wohnfläche	26
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023	27
Anlage 8: Fotos	28

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 - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV



Dieterich · Kleiber:
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik
und Wertermittlung

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 08.02.2024 in der Zeit von 14.00 - 14.30 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen die Miteigentümerin sowie zwei Mietervertreter anwesend.

Es wurden nur die zu der zu bewertenden Wohnung gehörenden Räume (mit Ausnahme des Spitzbodens) und der Gemeinschaftsraum besichtigt. Für nicht besichtigte Baulichkeiten wird unterstellt, dass ein ähnlicher Standard und Zustand vorliegt, wie bei den besichtigten Gebäudeteilen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Borghorst Blatt 8451

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
501,18 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Borghorst, Flur 5, Flurstück 945, Gebäude- und Freifläche, Paracelsusweg 38, 40, Größe 615 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Spitzboden.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 8450 bis 8451).
Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechtes beschränkt.
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.
Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:
- an der Gartenfläche und dem Carport nebst Abstellraum Nr. 2 des Lageplans.
Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Miteigentümers. Dies gilt nicht im Falle der:
- Veräußerung an den Ehegatten
- Veräußerung an Verwandte in gerader Linie,
- Veräußerung an Verwandte in Seitenlinie bis zum 2. Grad,
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung
- Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat,
- Veräußerung durch freihändigen Verkauf zur Abwendung der Zwangsvollstreckung.
Bezug: Bewilligung vom 22.09.2011 (UR-Nr. 657/11, Notar Dieter Eickelpasch, Steinfurt). Von Blatt 7724 hierher übertragen am 28.09.2011.

Abteilung I Eigentümer *Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben*

Abteilung II Lasten/Beschränkungen Lfd. Nr. 2 (zu Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 018/23). Eingetragen am 24.08.2023.

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	Kreisstadt Steinfurt, ca. 34.000 Einwohner, im Ortsteil Borghorst ca. 19.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im südwestlichen Randbereich vom Ortsteil Borghorst, ca. 1 km Luftlinie vom Ortskern Borghorst entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Ein-/Zweifamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 1 km bis Bundesstraße B54 ca. 24 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 21 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 27 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein Eckgrundstück in Süd-/Ostausrichtung mit annähernd rechteckigem Zuschnitt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Eckgrundstück liegt am fertig ausgebauten Paracelsusweg (Sackgassenlage, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Steinfurt stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für d. Straßenausbau und keine Kanalanchlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.

	Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.
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.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 61 Teil A "Südlich Oranienring": Allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; zweigeschossig als Höchstgrenze; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.6; Dachneigung 30° - 45°; Baulinien und Baugrenzen vorhanden; 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 Zweifamilienhaus

4.1.1 Allgemein

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden; nicht unterkellert
Wohneinheiten (WE)	2 Eigentumswohnungen
Baujahr	2007
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk, teils Schieferschindeln
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	EG: Stahlbetondecke; DG: Holzbalkendecke

Treppen	EG - DG: Betonkonstruktion mit Fliesenbelag; Holzeinschubleiter zum Spitzboden
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Gebäudeeingang	Holztürelemente mit Isolierverglasung
Gemeinschaftseinrichtungen	Hausanschlussraum
Energieausweis	Der Energieausweis vom 21.08.2009 auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 88,9 kWh/ m ² a und einen Primärenergiebedarf von 103,6 kWh/ m ² a auf (jeweils grüner Farbskalabereich).
Besondere Bauteile	Zwerchhaus, Loggia

4.1.2 Wohnung Nr. 2

Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist einschließlich PKW-Stellplatz, Geräteraum und Gartennutzung seit 01.02.2024 vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 600,00 €.
Belichtung	Die Wohnung wird überwiegend von Westen, Norden und Osten belichtet. Auch das Bad hat ein Fenster. Insgesamt liegt eine mittlere Tageslichtversorgung vor.
Sonstiges	Dem Miteigentumsanteil sind Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche, einem PKW-Stellplatz und einem Abstellschuppen zugeordnet (siehe Anlage 5).

Ausstattung

Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen

Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete
Zimmertüren	Holztüren, Stahlzargen
Sanitäreinrichtung	Bad: Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß; Installationen unter Putz
Heizung/ Warmwasser- bereitung/etc.	Etagen-Gasbrennwertherme mit Warmwasser- bereitung; Flachheizkörper; Installationen unter Putz

4.2 Nebengebäude 2 Abstellschuppen; Baujahr 2007; massive Bauweise, Ziegelfassaden; Flachdach aus Betonkonstruktion mit Abklebung; Stromanschluss

Anmerkung: Abweichend von der ursprünglichen Planung wurden keine Carports errichtet.

4.3 Außenanlagen Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Schotter; Rasen; Hecken; Bäume; Zaunanlagen, Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand Bei den baulichen Anlagen liegt ein altersgemäßer Bauzustand mit leichtem Instandhaltungsbedarf vor:

Gebäude allgemein
Z.B. Blechausfachung am Loggia-Geländer rostet

Wohnung Nr. 2
Z.B. Wand-/Fliesenrisse in Wand zwischen Bad und Flur

4.5 Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 63 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 17 Jahre).

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 im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 7):

Bodenrichtwert beitragsfrei **230,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmale	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			230,00 €/m²
Stichtag	01.01.2023	08.02.2024	
Konjunkturelle Weiterentwicklung seit 01.01.2023		-	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I - II	I	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m ²)		615	
Tiefe (m)	30	ca. 27/22	
Lage in Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			230,00 €/m²

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$615 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 230,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 141.450 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 141.000 €

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$501,180 \quad / \quad 1.000 \quad \text{Miteigentumsanteil v.} \quad 141.000 \text{ €} = \quad 70.666 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert rd. 71.000 €

7. Ertragswert

Unter Berücksichtigung 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 fertiggestellte Arbeiten).

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 2	95,27	7,77	740,00	8.880,00
PKW-Stellplatz			15,00	180,00
Summe	95,27		755,00	9.060,00

Jahresrohertrag **9.060,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
1 x 412,00 € = 412,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.
0 x 45,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
95,27 m² x 13,50 €/m² = 1.286,15 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
0 x 92,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 9.060,00 €/m² 181,20 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-1.879,35 €**

Jahresreinertrag **7.180,66 €**

Jahresreinertrag **7.180,66 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstücks-
werte im Kreis Steinfurt liegt der Liegenschaftszinssatz für
vermietetes Wohnungseigentum bei 1,4 % mit einer Stand-
ardabweichung von 1,0 %.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Restnutzungsdauer,
der Ausstattung, der Rohertragshöhe, der Anzahl der Miet-
einheiten etc. wird folgender Liegenschaftszinssatz ange-
setzt:

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)
2,00 % x 71.000,00 €

-1.420,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen **5.760,66 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 2,00 %
Restnutzungsdauer 63 Jahre

x 35,640

Ertragswert des Miteigentumsanteils **205.308,84 €**

Bodenwertanteil **71.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **276.308,84 €**

Aufgrund der unterjährigen Entwicklung der allgemeinen
Wertverhältnisse im Sinne § 7 Absatz 2 ImmoWertV - ins-
besondere der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse
und der Verhältnisse am Kapitalmarkt - bis zum Werter-
mittlungstichtag einhergehend mit einer deutlichen Kauf-
zurückhaltung der Marktteilnehmer, verlängerten Angebots-
zeiträumen und nachlassender Umsatzzahlen - vorwiegend
bei Objekten mit energetisch unterdurchschnittlichen Ei-
genschaften - unterliegt das Verfahrensergebnis jedoch
einer abschließenden Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2
ImmoWertV, die durch einen Abschlag in Höhe von ca. 10
% als marktgerecht eingeschätzt wird.

-10,00 % von 276.308,84 €

-27.630,88 €

Zwischensumme **248.677,96 €**

Zwischensumme

248.677,96 €

Abschlag für Bauzustand

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!

-2.000,00 €

246.677,96 €

Ertragswert rd.

247.000,00 €

8. Mindermiete ("Underrent")

Die tatsächliche Miete für die hier zu bewertende Wohnung liegt unterhalb des marktüblichen Mietniveaus, obwohl sie erst zum 01.02.2024 auf eine monatliche Nettokaltmiete von insgesamt 600,00 € einschl. PKW-Stellplatz angehoben wurde.

Die Anpassungen auf marktübliches Mietniveau basieren auf den gesetzlichen Bestimmungen des BGB § 558. Danach ist im vorliegenden Fall eine Mietanpassung von max. 20 % innerhalb von 3 Jahren möglich. Bis zum Erreichen der marktüblichen Miete sind mehrere Anpassungen erforderlich.

In einer überschläglichen Berechnung wird im Folgenden der Nachteil durch die Mindermiete ermittelt. Dabei wird für die Wohnung eine tatsächliche monatliche Nettokaltmiete von 585,00 € angesetzt (= 600,00 € abzüglich 15,00 € für den PKW-Stellplatz).

Zeitraum bis 1. Anpassung 2027

Tatsächliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 2	95,27	6,14	585,00	7.020,00

Tatsächliche jährliche Nettokaltmiete **7.020,00 €**

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete **9.060,00 €**

Differenz **2.040,00 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Zinssatz	2,00 %		
Dauer	3 Jahre	x	2,88

Diskontierung auf Stichtag

Zinssatz	2,00 %		
Dauer rd.	3 Jahre	x	0,94

Minderertrag Zeitraum bis 1. Anpassung **5.543,80 €**

Zeitraum von 1. Anpassung 2027 bis 2. Anpassung 2030

Tatsächliche Miete plus rd. 20 %

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 2	95,27	7,35	700,00	8.400,00
Summe	95,27		700,00	8.400,00

Angepasste jährliche Nettokaltmiete **8.400,00 €**

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete **9.060,00 €**

Differenz **660,00 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Zinssatz 2,00 %
Dauer 3 Jahre **x 2,88**

Diskontierung auf Stichtag

Zinssatz 2,00 %
Dauer 6 Jahre **x 0,89**

Minderertrag Zeitraum 1. Anpassung bis 2. Anpassung **1.690,13 €**

Zeitraum von 2. Anpassung 2030 bis 3. Anpassung 2033

Miete plus 20 %

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 2	95,27	8,82	840,00	10.080,00
Summe	95,27		840,00	10.080,00

Marktübliche Miete wird erreicht, kein Mietminderertrag

Zusammenstellung Mindererträge

Minderertrag Zeitraum bis 1. Anpassung	5.543,80 €
Minderertrag Zeitraum 1. Anpassung bis 2. Anpassung	<u>1.690,13 €</u>
Minderertrag gesamt	7.233,93 €
Nachteil aus Minderertrag gesamt rd.	-7.000,00 €

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Eigentumswohnungen richten sich im Wert vorrangig nach Renditegesichtspunkten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Fachliteratur ist der Verkehrswert eines derartigen Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd.	247.000,00 €
Nachteil aus Mietminderertrag gesamt rd.	<u>-7.000,00 €</u>
Summe	240.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 2, Paracelsusweg 38, 40, 48565 Steinfurt" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2024 ermittelt mit rd.

240.000,00 EURO

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

Ochtrup, 19.02.2024 **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 8: Fotos

Straßenansicht



Gartenansicht



Anlage 8: Fotos

Wohnung Nr. 2: Flur im Dachgeschoss



Wohnung Nr. 2: Wohnraum im Dachgeschoss



Anlage 8: Fotos

Wohnung Nr. 2: Schlafrum 1 im Dachgeschoss



Wohnung Nr. 2: Schlafrum 2 im Dachgeschoss

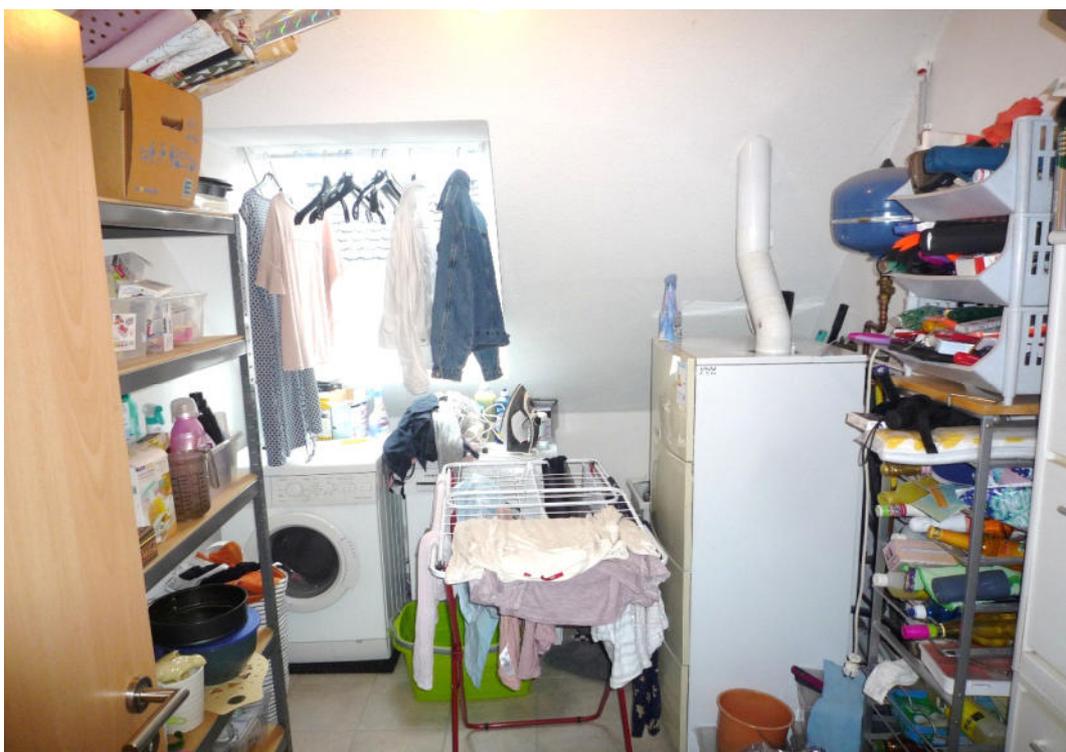


Anlage 8: Fotos

Wohnung Nr. 2: Küche im Dachgeschoss



Wohnung Nr. 2: Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss



Anlage 8: Fotos

Wohnung Nr. 2: Bad im Dachgeschoss

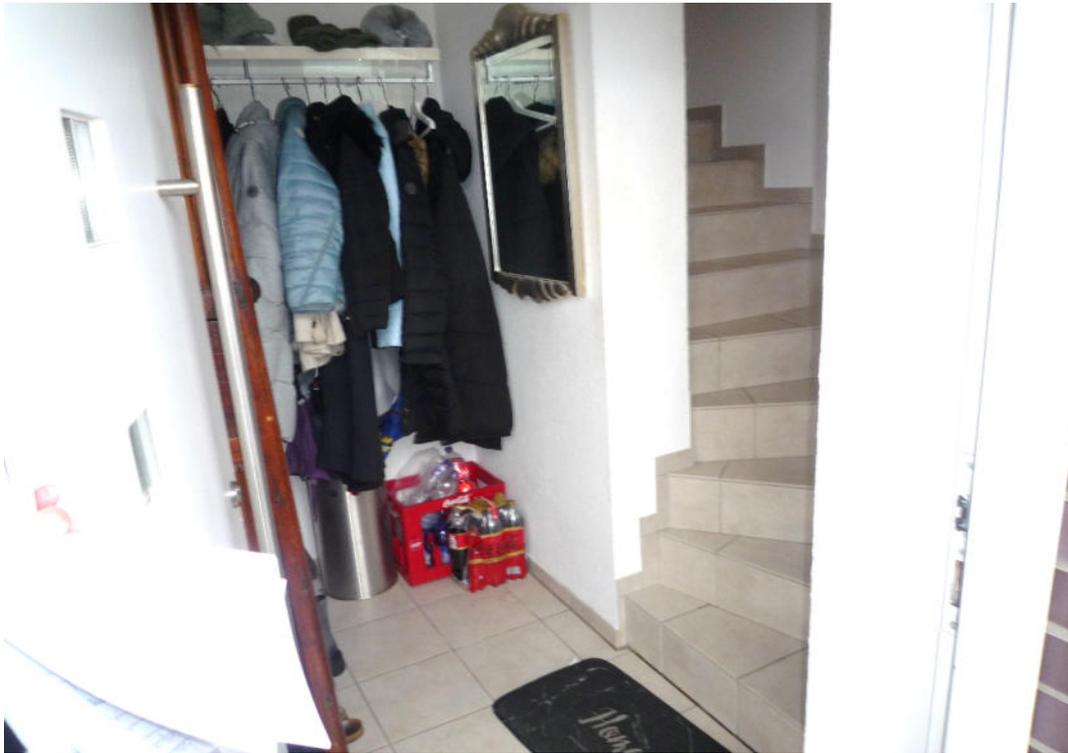


Wohnung Nr. 2: Loggia im Dachgeschoss



Anlage 8: Fotos

Wohnung Nr. 2: Diele im Erdgeschoss



Abstellschuppen Nr. 2

