

Kurzgutachten (Exposé)

Auftrags-Nr. 24-100126

Eigentumswohnung

PLZ, Ort	33330 Gütersloh
Straße	Humboldtstr. 5
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gütersloh
Zweck	Zwangsversteigerungsverfahren 11a K 01/24
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Gütersloh, Flur 50, Flurstück 307
Gutachter/in	Horst Neugebauer ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger; HypZert (F); MRICS
Objektbesichtigungstag	15.07.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	15.07.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

209.000 EUR

29,9-fache Jahresrohertrag

2.750 EUR/m² WNFI.

Fazit

Bewertungsgegenstand

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ca. 76 qm große Erdgeschosswohnung mit einem Kellerraum und einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz sowie einem Grundstücksteil in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten. Dieses wurde im Jahr 2000 als zweigeschossiges, voll unterkellertes Gebäude mit Satteldach in Massivbauweise errichtet. Das Flurstück mit dem Bewertungsobjekt weist eine Größe von 1.007 qm auf. Im vorderen Grundstücksteil befinden sich 6 Außenstellplätze. Desweiteren wurde dort 2002 ein Carport mit einem Stellplatz errichtet. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein weiteres Carport mit zwei Stellplätzen (Baujahr 2000).

Das Gebäude befindet sich im baujahrtypischen Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen sind vorzunehmen. Die Lichtschächte und die Rinne vor dem Hauseingang sind zu erneuern. Die zu bewertende 2 Zimmer-Wohnung (gemäß Baugenehmigung 3 Zimmer) wurde gemäß der Eigentümerin (in Erbengemeinschaft) 2016 modernisiert. Die Ausstattung ist zeitgemäß und gepflegt. Der Grundriss entspricht noch den heutigen Anforderungen. Der energetische Standard beruht auf dem Baujahr. Energetische Maßnahmen sind nicht zwingend erforderlich.

Das Objekt befindet sich nördlich des Gütersloher Zentrums. Gütersloh ist eine nordöstlich gelegene Stadt in Nordrhein-Westfalen. Im Hinblick auf die Marktgängigkeit ist festzustellen, dass aufgrund der Beschaffenheit und Lage des Objekts ein ausreichend großer Interessentenkreis zur Verfügung steht. Eine Verwertung des Bewertungsobjekts wird auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse als "normal" eingeschätzt.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Die Kreisstadt Gütersloh mit ca. 103.603 Einwohnern (Stand Dezember 2021) liegt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt südwestlich des Teutoburger Waldes und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 112 qkm. Damit weist sie eine Bevölkerungsdichte von ca. 925 Einwohnern/qkm aus.

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Objekt liegt außerhalb des Stadtrings; ca. 1,5 km nördlich des Zentrums. Der Stadtring B 61 (Abschnitt „Frank-Birkhan-Ring“) führt in ca. 250 m Luftlinie entlang des Objekts. Gegenüber des Objekts befinden sich städtische Gebäude (Fachbereich Stadtreinigung). Rückseitig des Objekts ist ein Babyfachmarkt angesiedelt und südlich an der „Goethestraße“ befindet sich das „Nordbad“, ein Frei- und Hallenbad (ca. 120 m Entfernung). Kindertagesstätten, Grundschulen und weitere Schulformen sind in Gütersloh vorhanden.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Besichtigung fand am 15.07.2024 von ca. 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr statt. Teilnehmende Personen waren die Eigentümerin (in Erbengemeinschaft) und eine Übersetzerin sowie Herr Horst Neugebauer als Gutachter. Das Objekt wurde von außen und von innen besichtigt.

Erläuterungen zum Grundstück

Grenzverhältnisse

Das Wohnhaus ist freistehend. Es besteht eine Grenzbebauung durch ein Nebengebäude an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Planungsrechtliche Einordnung

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt.

Erschließungssituation

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gütersloh vom 01.07.2024 grenzt das Grundstück östlich an die Anlage „Humboldtstraße“. Für die öffentliche Straße werden keine Erschließungsbeträge nach §§ 127 ff. BauGB mehr erhoben. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG sind den derzeitigen Ausbauzustand betreffend nicht offen.

Versorgungssituation

Gas-, Strom- und Wasseranschlüsse sind vorhanden. Ebenso ist ein Telefonanschluss vorhanden. Lt. der Telekom Deutschland GmbH ist eine Internetverbindung mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Ein Glasfaserausbau ist noch nicht geplant.

Energetische Situation

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor. Im Gutachten wird vom Energiewert des Baujahres ausgegangen.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit (nach DIN 18040) ist in der Wohnung aufgrund der nicht bodengleichen Dusche nicht gegeben. Die Wohnung ist schwellenfrei zu erreichen. Der Kellerraum ist über eine Geschosstreppe zu erreichen. Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden.

Erläuterungen zum Gebäude**Allgemeines**

Das Wohnhaus wurde als vollunterkellertes, massiv errichtetes Mehrfamilienhaus mit Satteldach im Jahr 2000 errichtet. Stellplätze, ein Einzel- und ein Doppelcarport mit Fahrradabstellplatz sind auf dem Grundstück vorhanden. Bewertungsgegenstand ist die im Objekt befindliche Wohnung im Erdgeschoss, im Plan gekennzeichnet mit Nr. 1 mit Kellerraum Nr. 1 und inklusive der mit Nr. 1 bezeichneten Grundstücksfläche und des Stellplatzes.

Baubeschreibung**Allgemeines**

Das Gebäude umfasst neun Wohneinheiten. Die Wohnung Nr. 1 mit Kellerraum Nr. 1 und Sondernutzungsrechten liegt im Erdgeschoss und weist eine Größe von rd. 76 qm Wohnfläche (inklusive der Terrassenfläche) auf. Die Terrasse und die Gartenfläche sind südwestlich ausgerichtet. Ein Holz-Gartentor verbindet den zur Wohnung zählenden Stellplatz Nr. 1 und die mit Nr. 1 gekennzeichnete Gartenfläche.

Die zu bewertende Wohnung umfasst, entgegen der genehmigten Pläne, 2 Zimmer, Küche, Bad, Diele und Abstellraum. Gemäß der bei der Besichtigung anwesenden Eigentümerin (in Erbengemeinschaft) wurde die Wohnung zum Kaufzeitpunkt 2016 modernisiert. Die Modernisierung umfasste u.a. die Erneuerung des Bads, der Heizkörper und der Bodenbeläge. Die Rollläden werden elektrisch gesteuert.

Der Grundriss der zu bewertenden Wohneinheit ist gemäß vorliegenden Plänen (unter Berücksichtigung der vorgefundenen Abweichung) noch zeitgemäß. Die Ausstattung entspricht den heutigen Anforderungen und ist gepflegt.

Es liegt ein nennenswerter Instandhaltungsstau vor. Ein Feuchtigkeitsschaden an den Wänden im Kellergeschoss ist nach einer Überschwemmung noch erkennbar. Die Lichtschächte und die Rinne vor dem Hauseingang sind daher gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 08.07.2024 zu erneuern. Der Aspekt der Erneuerung wird anteilig berücksichtigt. Für die Erneuerung liegt ein Angebot vor (siehe nachfolgend unter („Hinweise zum zu bewertenden Sondereigentum“)). Auf weitere Maßnahmen wird aufgrund des Rohbauzustands des Kellers verzichtet. Die Kellertüren wurden bereits ausgetauscht.

Das Gebäude befindet sich äußerlich im Wesentlichen in einem baujahrtypischen Zustand. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die oberste Geschossdecke bzw. das Dach entsprechend den Anforderungen des Baujahres gedämmt wurden. Es ist davon auszugehen, dass der energetische Zustand dem Baujahr entspricht.

Hinweise zum zu bewertenden Sondereigentum:

Für das Objekt wurde die Jahresabrechnung 2024 sowie der aktuelle Wirtschaftsplan eingesehen. Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan zurzeit 260,00 €. Das entspricht monatlich 3,42 €/qm Wohnfläche und liegt damit im unteren bis durchschnittlichen Bereich der Spanne gemäß der Literatur.

Der Anteil für die Heizkosten beträgt gemäß Wirtschaftsplan 1.422,02 € für das Jahr 2024. Das entspricht monatlich 1,56 €/qm Wohnfläche und liegt damit im durchschnittlichen Bereich. Die Heizkosten sind im Hausgeld enthalten.

Die Instandhaltungsrücklage umfasste zum 31.12.2023 eine Höhe von 6.798,77 €, davon entfallen 75,97/656,37 MEA auf die zu bewertende Wohnung (765,79 €).

Hinweis: Die Miteigentumsanteile betragen lt. Grundbuchauszug 656,37 MEA und lt. Wirtschaftsplan 674,45 MEA. Veränderungen der 2. Änderung der Teilungserklärung sind im Grundbuchauszug vollzogen. Veränderungen einer 1. Änderung, die nicht vorliegt, sind nicht eingetragen. Im Gutachten werden die Miteigentumsanteile des Grundbuchauszugs zugrunde gelegt.

Laut Wirtschaftsplan 2024 werden jährlich insgesamt 2.030 € in die Rücklage eingezahlt. Dies entspricht einer Rücklage von ca. 3,01 €/qm/Jahr bzw. 0,25 €/qm/Monat, die für das Alter der Immobilie als nicht angemessen betrachtet werden kann. Gemäß der Literatur sollte die Rücklage bei 0,50 €/qm/Monat liegen; unberücksichtigt bereits vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen.

Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen liegen nicht vor. Gemäß der letzten Einladung zur Eigentümerversammlung am 07.08.2024 soll ein Beschluss über die Beauftragung zur Erneuerung der Lichtschächte und der Rinne vor dem Hauseingang erfolgen. Dazu wäre eine Sonderumlage zu bilden. Der Anteil für die Wohnung Nr. 1 würde 3.362,10 € (inklusive einem Sicherheitszuschlag von 10 %) betragen. Der Aspekt der notwendigen Erneuerung wird mit anteilig rd. 3.400 € berücksichtigt.

Die Beschlussammlung wurde mehrfach angefragt, jedoch nicht geliefert.

Der Bescheid über Grundbesitzabgaben für 2024 liegt vor. Demnach beträgt die Grundsteuer unter Berücksichtigung des neuen Hebesatzes für das Jahr 2024 289,55 € statt bisher 228,87 €.

Ausstattung

Wohnhaus	Ausstattung (dominierend) gemäß Baubeschreibung vom 19.07.1999 bzw. Innen- und Außenbesichtigung
Außenwände/Fassade	Kellergeschoss: Stahlbeton übrige Geschosse: Porotonziegel, Klinker mit 12 cm Wärmedämmung
Dach	Pfettendach mit Sparrenkonstruktion, ≤ Zinkdachrinnen und -fallrohre
Fenster und Außentüren	Fenster: Kunststofffenster mit Isolierglas und Rollläden, Fensterbänke innen und außen: Naturstein Granit Eingangstür: Haustür mit Glasseitenteil und Briefkastenanlage
Deckenkonstruktion/Treppen	Decken: Stahlbeton Treppen: Betontreppe mit Fliesen, Stahlgeländer gestrichen
Heizungsanlage	Gaszentralheizung Fabrikat: Viessmann, Vitogas 100, Energieklasse C, letzte Brandschutzwartung 2023
Energetische Anlagen	keine
Außenanlagen	Rasen, Büsche, Gehölze, Verbundsteinpflaster
Garagen und Stellplätze	1 Doppelcarport, 1 Einzelcarport, 6 Außenstellplätze = 9 Stellplätze
Sonstige Nebengebäude	Fahrradabstellplatz im Doppelcarport
Innenausstattung allgemein	wie zuvor
Innenwände- und Türen	Kellergeschoss: Wände geputzt, nicht gestrichen Türen: weiß (neu)
Fußböden	Kellergeschoss: Estrich, tlw. Fliesen
Besonderheiten	Briefkastenanlage
Innenausstattung WE Nr. 1	Ausstattung (dominierend) gemäß Baubeschreibung vom 19.07.1999 bzw. Besichtigung

Innenwände- und Türen	Wände: Kalksandstein, Türen: unbekannt
Fußböden	Fliesen, Laminat oder Designboden
Decken	mit Paneelen und integrierten Strahlern abgehängt
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC, Waschbecken, Dusche mit niedrigem Einstieg und Glasabtrennung, Wanne, Wände: wandhoch weiß gefliest mit dunklen Applikationen, Boden: dunkel gefliest
Sonstige technische Ausstattung	baujahrtypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besonderheiten	Glattheizkörper, Handtuchheizkörper, Fußbodenerwärmung in Küche und Bad, Terrasse Naturstein

Schäden / Mängel

Es liegt ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau vor. Nachfolgend werden erkennbare, diverse Mängel aufgelistet:

- Behebung Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

Grundbuch**Bestandsverzeichnis**

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	32355	1	Gütersloh	1	50	307	75,97	656,37	116,55

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

116,55

davon zu bewerten

116,55

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
32355	3	1	307	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 1/24). Eingetragen am 23.04.2024	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	0

Erläuterungen zum BestandsverzeichnisBV, lfd. Nr. 1:

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Kellerraum, jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Terrasse, dem im Lageplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Stellplatz und dem im Lageplan rot umrandeten und ebenfalls mit Nr. 1 gekennzeichneten Grundstücksteil.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Gütersloh Blatt 32355 bis Blatt 32363). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters oder der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer dieser Gemeinschaft. Das gilt nicht für die Veräußerungen durch die Firma Wohnwert GmbH in Gütersloh, für Übertragungen an den Ehegatten, Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung sowie infolge der Ausübung eines Rücktrittrechtes oder eines Wiederverkaufsrechtes, wenn eines solcher Rechte in einem wirksamen Veräußerungsvertrag vorbehalten ist.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 02. Dezember 1999 [REDACTED] in Gütersloh Bezug genommen. Eingetragen und von Gütersloh Blatt 32077 hierher übertragen am 27. Januar 2000.

Bestand und Zuschreibungen:
zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Teilungserklärung ist geändert. Den jeweiligen Eigentümern der in den Grundbüchern von Gütersloh Blatt 32357 (Wohnung Nr. 3), 32358 (Wohnung Nr. 4), 32360 (Wohnung Nr. 6), 32361 (Wohnung Nr. 7), 32362 (Wohnung Nr. 8), 32363 (Wohnung Nr. 9) eingetragenen Miteigentumsanteilen ist als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB das Sondernutzungsrecht an dem Fahrradstellplatz (im Lageplan braun umrandet) zugeordnet worden. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 11. Dezember 2001 [REDACTED] in Gütersloh) eingetragen am 26. März 2002.

Anderung der Bestandsangaben eingetragen am 22. Mai 2002.

Erläuterungen zur Abteilung II

lfd. Nr. 3:

Die Eintragung der angeordneten Zwangsversteigerung wird nach Zuschlag gelöscht.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh, Abteilung Umwelt vom 01.07.2024 ist für das Grundstück keine Eintragung im Altlastenkataster registriert.

Baulasten

Laut Schreiben des Kreises Gütersloh, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 02.07.2024 ist eine Baulast (Abstandsflächenbaulast) im Sinne des § 85 BauO NRW für das Grundstück eingetragen.

Die Fläche an der hinteren Grundstücksgrenze ist von einer Tiefe von 0,0 m bis 1,5 m bis zu einer Breite von 23,9 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Damit ergibt sich eine Fläche von rd. 18 qm. Der sich aus der Baulast ergebende Nachteil wird im Bodenwert berücksichtigt (siehe unter „Bodenwert“).

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserkarte (ZÜRS Hochwasserkarte) besteht eine sehr geringe statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers (GK 1).

Starkregengefahr

Gemäß der Starkregenkarte (geoport Starkregengefährdung) besteht eine starke Gefährdung durch überraschenden Starkregen. Die Starkregengefährdung ist im Gutachten nicht wertrelevant. Auswirkungen ergeben in der Versicherungsprämie.

Lärmimmissionen

Die Immissionsbelastungen durch die gewerbliche Nachbarschaft (Städtischer Betriebs- und Entsorgungshof) sowie die höhere Frequentation durch das Schwimmbad werden als besonderes objektspezifisches Merkmal berücksichtigt (siehe „Ergebnis – Erläuterungen – Endergebnis“).

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 307	116,55	345,00					Ja	40.209

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

40.209

Entspricht 19% des Ertragswertes

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	40.209
	Ertragswert	215.609
	Vergleichswert	211.324
Abschläge	besonderes objektspezifisches Merkmal (Immissionen)	3,00% 6.469
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	209.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.750
	x-fache Jahresmiete	29,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,34%
	Nettorendite (ReE/x)	2,56%
Mietfläche	Wohnfläche	76m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	6.988
	Jahresreinertrag	5.346
Liegenschaftszins	Wohnen	1,50%
	i.D.	1,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,49%
	i.D.	23,49%

Fotodokumentation

Ansicht Nordost - Südost



Sondernutzungsrecht Stellplatz / Grundstücksteil



Grundriss WE Nr. 1

