

Kurzgutachten (Exposé)

Auftrags-Nr. 24-100074

Eigentumswohnung

PLZ, Ort	33415 Verl
Straße	Kiefernweg 18
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gütersloh Zwangsversteigerungs- verfahren 11a K 011/22
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Oesterwiehe, Flur 11, Flurstück 266
Gutachter/in	Horst Neugebauer ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger; HypZert (F); MRICS
Objektbesichtigungstag	19.07.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesich- tigung
Wertermittlungsstichtag	19.07.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

193.000 EUR

19,7-fache Jahresrohertrag

1.710 EUR/m² WNFI.

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gütersloh während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Fazit

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ca. 113 qm große Eigentumswohnung mit einer Garage und einem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche in einem Wohnhaus aus dem Baujahr 1975. Das freistehende, zweigeschossige und unterkellerte Wohnhaus mit drei genehmigten Wohnungen (Dachgeschosswohnung nicht fertiggestellt) wurde überwiegend in Eigenleistung errichtet und liegt in Kaunitz, einem Ortsteil von Verl in Nordrhein-Westfalen.

Die Wohnung mit 4 Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC liegt im Erdgeschoss. Der Grundriss entspricht noch den heutigen Anforderungen. Die Ausstattung der Wohnung entspricht aufgrund einer Modernisierung nach 2022 den heutigen Anforderungen. Diverse Schäden und Mängel wie u.a. an den Terrassenstufen, der Dachuntersicht der Terrassenüberdachung und der Attika der Garage sind vorhanden. Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor. Das Wohnhaus stellt sich, ausgenommen der zu bewertenden Wohnung, ungepflegt dar.

Im Hinblick auf die Marktgängigkeit ist festzustellen, dass die Wohnung aufgrund der Lage, der Größe und der Beschaffenheit (Zuschnitt) unter Berücksichtigung noch zu behebbenden Mängel und Schäden zu vermieten ist. Es steht aufgrund der derzeitigen Ausstattung ein ausreichend großer Interessentenkreis an Mietern und Käufern zur Verfügung. Insgesamt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Die Stadt Verl hat insgesamt ca. 26.000 Einwohner (Stand 31.12.2023) und zählt zum ostwestfälischen Kreis Gütersloh in Nordrhein-Westfalen. Die südlich von Bielefeld, dem Oberzentrum, gelegene Stadt zählt zum Regierungsbezirk Detmold und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 71 qkm. Damit weist Verl eine Bevölkerungsdichte von ca. 360 Einwohnern/qkm aus.

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 6 km südöstlich des Zentrums von Verl im Ortsteil Kaunitz. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil Kaunitz im Umkreis von ca. 1,0 km erhältlich. Die nächstgelegene Kindertageseinrichtung und eine Grundschule befinden sich ca. 1,0 km entfernt. Weitere Schulformen sind in Verl vorhanden.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Besichtigung fand am 19.07.2024 von ca. 12:55 Uhr bis 14:00 Uhr statt.

Eine Innenbesichtigung der Erdgeschosswohnung WE 1, des Kellerraums und der Garage Nr. 1 sowie eine Außenbesichtigung des Gebäudes war möglich. Das Dachgeschoss wurde ebenfalls besichtigt.

Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeines:

Das Flurstück 266 mit einer Größe von insgesamt 750 qm ist, bis auf eine Auskrugung an der nordwestlichen Grundstücksecke, nahezu rechteckig geschnitten. Das Gebäude befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich.

Planungsrechtliche Einordnung:

Das Objekt liegt gemäß der interaktiven Bebauungsplanübersicht der Stadt Gütersloh im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Erlenweg“ vom 27.07.1964.

Erschließungssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Verl vom 08.08.2024 liegt das Grundstück an den zwei öffentlichen

Wegen, Kiefernweg und Erlenweg.

Der Kiefernweg ist erstmalig endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sind festgesetzt und bezahlt.

Der Erlenweg ist im Bereich des Grundstücks vorläufig hergestellt, daher sind Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht festgesetzt worden.

Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW ist festgesetzt und bezahlt.

Die Erschließungsbeiträge werden mit dem in etwa gemittelten Wert von 65 € / qm und mit der hälftigen Grundstücksgröße von 750 qm x 0,5 = 375 qm multipliziert. Der Betrag von 24.375 €, rd. 24.400 € wird anteilig mit 10.126 €, rd. 10.100 € (24.400 € : 1.000 MEA x 415 MEA) wertmindernd angesetzt.

Versorgungssituation:

Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse 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.

Energetische Situation:

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

Erläuterungen zum Gebäude

Allgemeines

Das Objekt wurde 1975 als Zweifamilienhaus überwiegend in Eigenbauweise errichtet und 1989 um einen Wintergarten (Terrassenüberdachung) mit Kamin erweitert. Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als „gut“ und der des Wohnhauses allgemein ist als „schlecht“ zu bezeichnen.

Baubeschreibung

Allgemeines:

Das zweigeschossige, voll unterkellerte Wohnhaus mit Satteldach wurde in Massivbauweise errichtet. Die Garage mit Flachdach ist ebenso wie das Wohnhaus verkleinert. Von der Garage führt eine Treppe ins Kellergeschoss.

Das Wohnhaus umfasst drei genehmigte Wohnungen. Der 1976 genehmigte Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht fertiggestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die mit Nr. 1 gekennzeichnete 4-Zimmer-Wohnung mit Keller- und der Garage. Die Wohnung im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Erstellung des ersten Gutachtens nicht bewohnbar. Die Wohnung wurde modernisiert und das zum damaligen Zeitpunkt entkernte Bad erneuert. Die Modernisierung umfasste den Einbau neuer Fenster, tlw. inklusive Innenfensterbänke und neuer Heizkörper und neuer Innentüren sowie die Verlegung neuer Böden. Restarbeiten in der Wohnung sind noch erforderlich.

Ein Sondernutzungsrecht besteht einem großflächigen Teilstück des Gartens (siehe Anlage). Eine Teilungserklärung liegt vor.

Der Grundriss ist noch zeitgemäß. Die Ausstattung entspricht den heutigen Anforderungen.

Diverse Schäden und Mängel sind am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum vorhanden (siehe unter „Ertragswert“).

Hinweise zum zu bewertenden Sondereigentum:

Nebenkostenabrechnungen liegen nicht vor. Aussagen zur Höhe der Nebenkosten und -aufteilung können aufgrund nicht vorliegender Unterlagen nicht getroffen werden.

Gemäß Aussage des Antragstellers für das vorherige Gutachten wurde keine Instandhaltungsrücklage gebildet, Hausgeld wird nicht gezahlt.

Baubeschreibung:

Gemeinschaftseigentum:

Allgemein:

- Außenwände: Mauerwerk; Klinker

- Innenwände: massiv
- Kellerdecke: Stahlbeton, übrige Geschosse: Stahlbeton
- Dach: Satteldach mit Betondachziegeln
- Fenster: Fenster mit Isolierverglasung und tlw. Rollläden, Baujahr 1975 im schlechten Unterhaltungszustand (ausgenommen der zu bewertenden Wohnung (siehe nachfolgend))
- Haustür: mit Glasseitenteil
- Treppe: Naturstein
- Einfriedung: Holzzaun
- Hofeinfahrt: Beton-Pflasterstein
- Balkongeländer aus Holz (Prüfung hinsichtlich Sicherungsmaßnahmen ist notwendig)
- Schornsteinkopf nicht fertiggestellt
- **Keller / Heizung / Elektro:**
- Waschkeller beheizbar und gefliest (Feuchtigkeitsschäden)
- Kellerräume tlw. beheizbar (Trennwände sind teilweise entgegen der genehmigten Pläne nicht vorhanden)
- Decken der Kellerräume tlw. mit Styropor beklebt
- Gaszentralheizung Baujahr 2007 (Fabrikat: Buderus RC 30) im Kellergeschoss (Öltanks noch vorhanden)
- Stromzähler je Wohnung
- Elektroschalter nicht ordnungsgemäß eingebaut
- Schornstein mit Feuchtigkeitsschäden

Wasser- und Heizungsverbrauch konnten im Jahr 2022 nicht getrennt abgelesen werden. Dies ist nun möglich. Die Heizung stellt sich nach Auskunft des Antragstellers als reparaturanfällig dar. Die Kosten für eine Reparatur werden im Rahmen der üblichen Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Im Keller sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Gemäß Auskunft des Eigentümers aus dem Jahr 2022 liegt die Ursache im öffentlichen Bereich (Überschwemmung). Bauliche Auffälligkeiten waren nicht ersichtlich.

Wohnung

- Fenster: neue Kunststofffenster foliert mit Isolierverglasung und tlw. Rollläden bzw. Terrassenüberdachung mit neuen Fensterelementen, Fensterbänke Trani-Marmor und Micro-Carrara
- Türen, Durchgänge: Rundbögen mit Klinker weiß gestrichen, neue Türcargen und Türblätter weiß
- Heizkörper: Flachheizkörper, Fußbodenheizung elektrisch im Bad
- Böden: großformatiger Fliesenbelag beige-grau, Fliesenbelag in Holzoptik, Mehrschichtparkett Holz
- Wände: tapeziert und gestrichen
- Decken: tlw. vertäfelt
- Gäste-WC: Bodenfliesen beige-grau; Wandfliesen halbhoch bis wandhoch beige-grau; Stand-WC, Waschbecken
- Bad: Bodenfliesen Holzoptik; Wandfliesen halbhoch bis wandhoch beige-grau, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendes WC, Waschbecken
- Kamin mit Feuerschutztür

Die Dachuntersicht der Terrassenüberdachung sowie der Terrassenbelag und die Treppen weisen Schäden auf. Der Aspekt wird im Gutachten wertmindernd berücksichtigt.

Der schlechte Unterhaltungszustand wird im Gutachten u.a. im Rahmen von leicht erhöhten Instandhaltungskosten berücksichtigt (siehe „Ertragswert – Instandhaltung“).

Garage

- Mauerwerk; Klinker (Attikaverkleidung fehlt)
- Holzfenster und Metalltür
- Schwingtor
- Kellertreppe gefliest

Außenanlagen:

Die Hoffläche ist gepflastert. Die Terrassenflächen sind gepflastert. Der Garten stellt sich ungepflegt dar. Das vorhandene Gartenhaus wird nicht mit bewertet.

Insgesamt, ausgenommen der Wohnung Nr. 1, schlechte Ausstattung und Unterhaltung.

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	6480	1	Oesterwiehe	WE Nr. 1	11	266	415	1.000	311,25

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
6480	1	1	266	Nießbrauch - Nießbrauch, Nießbrauch für [REDACTED] - löschar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 09.01.2009 ([REDACTED]). eingetragen am 10.03.2009	Das Recht hat eine Wertrelevanz; wird nach Vorgabe nicht bewertet	
6480	2	1	266	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 011/22). eingetragen am 01.07.2022	Das Recht hat keine Wertrelevanz	0

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

zu lfd. Nr. 1: verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß mit Kellerraum und der Garage, jeweils Nr.1 des Aufteilungsplans sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem grün umrandeten Gartenteil, Nr. 1 des Aufteilungsplans.

Erläuterungen zur Abteilung II

Im Gutachten wird nach Vorgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen. Bemerkungen bzw. Berechnungen erfolgen ggf. redaktionell.

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 266, WE Nr. 1	311,25	225,00					Ja	70.031

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

BODENWERT (gesamt)

70.031

Entspricht 35% des Ertragswertes

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	70.031
	Ertragswert	198.794
	Vergleichswert	190.670
Abschläge	Marktentwicklung	3,00% 5.964
Lasten	Konkurs-/Insolvenz- /Zwangsversteigerungsvermerk	0
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	193.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.710
	x-fache Jahresmiete	19,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,08%
	Nettorendite (ReE/x)	3,75%
Mietfläche	Wohnfläche	113m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	9.805
	Jahresreinertrag	7.230
Liegenschaftszins	Wohnen	1,60%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	26,26%

Fotodokumentation

Ansicht Süd



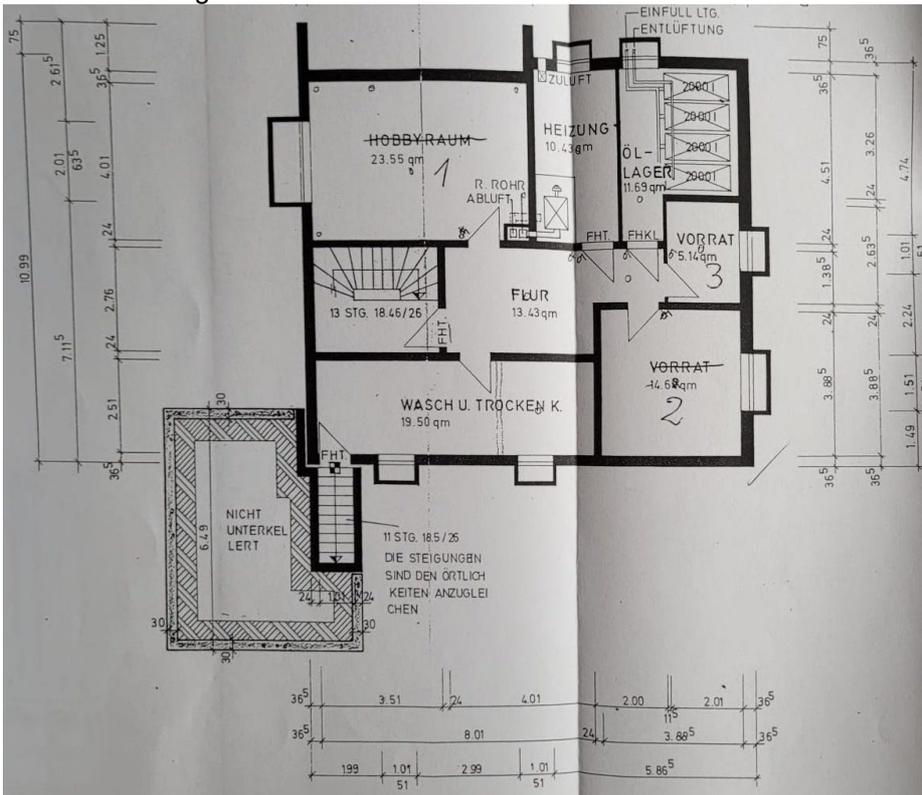
Ansicht Nordwest



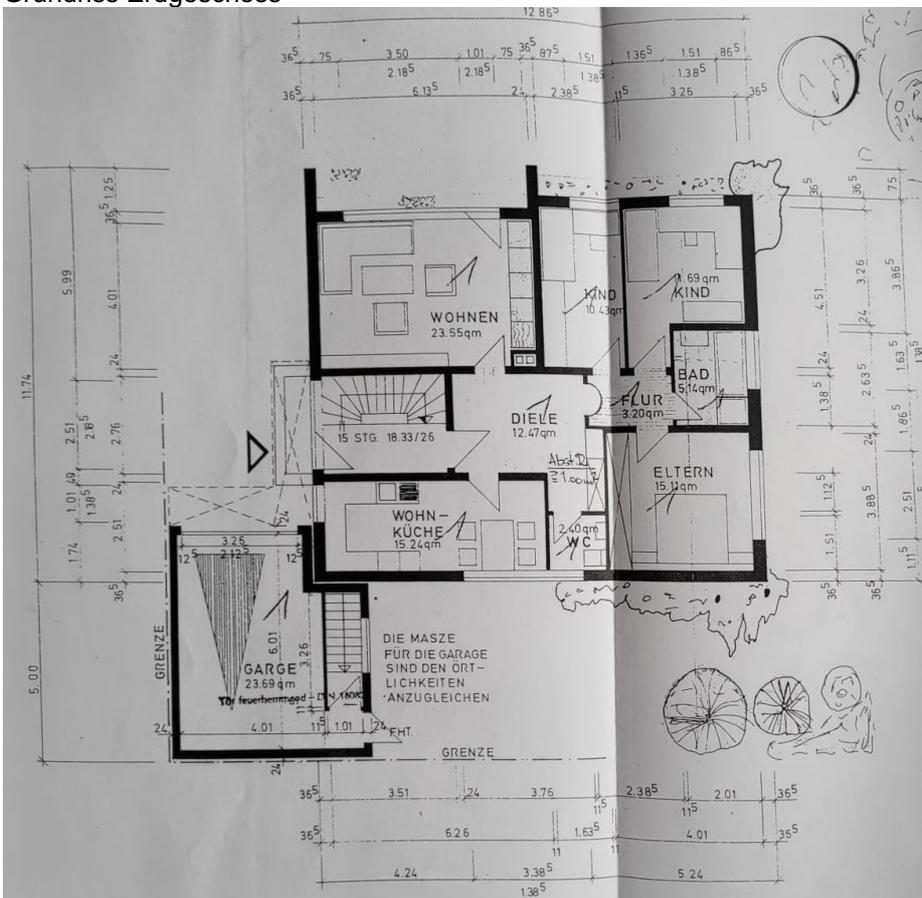
Erdgeschoss WE 1



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

