

Kurzgutachten (Exposé)

Auftrags-Nr. 23-100150

Eigentumswohnung

PLZ, Ort	33332 Gütersloh
Straße	Teutoburger Weg 20a, 20b
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gütersloh
Zweck	Zwangsversteigerungs- verfahren 11a K020/22
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Gütersloh, Flur 66, Flurstück 1384
Gutachter/in	Horst Neugebauer ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger; HypZert (F); MRICS
Objektbesichtigungstag	15.08.2023
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung (eingeschränkt)
Wertermittlungstichtag	15.08.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

263.000 EUR

32,0-fache Jahresrohertrag
2.830 EUR/m² WNFI.

Wert des hälftigen MEA

131.500 EUR

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.

Eine Innenbesichtigung des Objekts war nicht möglich! Grundlage für die Erstellung des Gutachtens sind die Erkenntnisse gemäß der Außenbesichtigung und der in der Bauakte enthaltenen Unterlagen! Eine Prüfung sowie Plausibilisierung der Unterlagen konnte mangels Innenbesichtigung nicht erfolgen! Eventuelle Schäden und Mängel sind nicht bewertbar!

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. 93 qm große Wohnung nebst Kellerräumen mit einem Sondernutzungsrecht an einem Grundstücksteil in einem Reihenendhaus. Dieses wurde 2003 als eingeschossiges, voll unterkellertes Gebäude mit Satteldach in Massivbauweise an ein vorhandenes zweigeschossiges Wohnhaus aus dem Baujahr 1989 angebaut. Ein Außenstellplatz für die Wohnung ist öffentlich-rechtlich gesichert. Privatrechtlich ist die Nutzung des Stellplatzes im Rahmen einer Dienstbarkeit nicht gesichert.

Insgesamt befinden sich in dem Reihenhaus, das sich über zwei Flurstücke erstreckt, 4 Wohnungen. Das Flurstück mit dem Bewertungsobjekt weist eine Größe von 317 qm auf und ist über eine Wegefläche (Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen) zu erreichen.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich im baujahrtypischen Zustand. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nennenswerten Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Der Grundriss entspricht noch den heutigen Anforderungen. Zur Ausstattung des Hauses kann aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung keine Aussage getroffen werden. Der energetische Standard beruht auf dem Baujahr. Energetische Maßnahmen sind nicht zwingend erforderlich.

Das Objekt befindet sich nordöstlich 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.

Auswirkungen Krieg in der Ukraine:

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Gestiegene Finanzierungszinsen und inflationäre Tendenzen in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs ist gemäß Marktanalysen (z.B. vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken)) beendet. Der Markt ist aufgrund gestiegener Zinsen und der Pflicht zur energetischen Sanierung rückläufig. Ein Abschwung mit Preissenkungen in einzelnen Segmenten ist messbar.

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 zu bewertende Objekt liegt ca. 2,5 km östlich des Zentrums von Gütersloh. Im Zentrum von Gütersloh sind Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden. Sportliche Einrichtungen und Frei- und Hallenbäder sind ebenfalls vorhanden.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die vereinbarte Besichtigung am 21.07.2023 um 15:30 Uhr wurde seitens der Eigentümerin abgesagt. Gemäß schriftlicher Mitteilung der Eigentümerin am 13.08.2023 soll kein Besichtigungstermin erfolgen. Eine Außenbesichtigung außerhalb und tlw. innerhalb der Grundstücksgrenzen wurde durch den Gutachter Herrn Horst Neugebauer und seine Mitarbeiterin am 15.08.2023 eingeschränkt vorgenommen.

Erläuterungen zum Grundstück

Grenzverhältnisse:

Es besteht eine Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze. Das Bewertungsobjekt (Haus-Nr. 20b) und das Nachbargebäude (Haus-Nr. 20a) auf dem Flurstück 1384 grenzen an das Gebäude (Haus-Nr. 20) auf dem Flurstück 1383 an. Die Gebäude wurden unmittelbar aneinanderggebaut.

Planungsrechtliche Einordnung:

Das Objekt liegt gemäß der interaktiven Bebauungsplanübersicht der Stadt Gütersloh im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 88 „Industrietangente / Carl-Miele-Straße“ vom 18.09.1973.

Erschließungssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gütersloh vom 14.06.2023 wird das Grundstück über die Anlage „Teutoburger Weg“ erschlossen.

Der „Teutoburger Weg“ ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB sind für den „Teutoburger Weg“ noch nicht erhoben worden.

Für 2024 sind Kosten einer Ausbauplanung vorgesehen für die Herstellung der Erschließungsanlage im „Teutoburger Weg“. Über den Zeitpunkt eines tatsächlichen Ausbaus oder die voraussichtliche Höhe von Erschließungsbeiträgen können derzeit noch keine näheren Angaben gemacht werden.

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG sind den derzeitigen Ausbauzustand betreffend für den „Teutoburger Weg“ nicht offen.

Maßnahmen nach KAG sind für die Anlage „Teutoburger Weg“ in diesem Abschnitt derzeit nicht geplant.

Im Gutachten werden die Kosten aufgrund der zeitnahen Ausbauplanung nicht abgezinst und anteilig mit rd. 4.500 € als objektspezifisches Merkmal angesetzt.

Versorgungssituation:

Gas-, Strom- und Wasseranschlüsse sind vorhanden. Ebenso ist ein Telefonanschluss vorhanden. Lt. der Telekom Deutschland GmbH ist eine Internetverbindung mit bis zu 50 MBit/s im Download und mit bis zu 10 MBit/s im Upload verfügbar.

Energetische Situation:

Ein Energiebedarfsausweis vom 07.01.2003 liegt dem Gutachter vor. Demnach liegt der Jahres-Primärenergiebedarf bei 116,32 kWh/a.

Barrierefreiheit:

Die Barrierefreiheit (nach DIN 18040) ist aufgrund einer Stufe vor dem Hauseingang und der Geschosstreppe (kein Aufzug) nicht gegeben.

Erläuterungen zum Gebäude

Allgemeines:

Nach Teilung des ursprünglichen Flurstücks 1282 wurde 1989 ein Mehrfamilienhaus (ausgeführt als Doppelhaus) auf den jetzigen Flurstücken 1383 (Haus-Nr. 20) und 1384 (Haus-Nr. 20a) errichtet. An das Haus-Nr. 20a, auf dem Flurstück 1384, wurde 2003 ein weiteres Wohnhaus (Haus-Nr. 20b, hier: Bewertungsobjekt) angebaut.

An dem Wohnhaus von 2003 und dem Teil des Mehrfamilienhauses von 1989, der ebenfalls auf dem Flurstück 1384 liegt, wurden Sondereigentumsrechte vergeben.

Bewertungsgegenstand ist die sich über Keller-, Erd- und Dachgeschoss erstreckende Wohnung in dem Einfamilienhaus, im Plan gekennzeichnet mit Nr. 2 nebst Kellerräumen sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit SNR 2 bezeichneten Grundstücksteil.

Baubeschreibung

Allgemeines:

Das Bewertungsobjekt wurde als eingeschossiges, voll unterkellertes Haus mit Satteldach in Massivbauweise an das vorhandene Wohnhaus angebaut, so das die Gebäude nach dem Anbau als Reihenhäuser zu bezeichnen sind. Gemäß der genehmigten Bauzeichnungen wurde bei dem Anbau an das Nachbargebäude dessen Klinker in Bereich der Anbaufläche entfernt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 mit Kellerräumen liegt im Reihenhäuser von 2003 und weist eine Größe von rd. 90 qm Wohnfläche (ohne Fläche der Terrasse und des Balkons) auf.

Das Objekt mit WC, Küche, Wohn- und Essraum, Flur und Garderobe im Erdgeschoss, 2 Schlafräumen, Bad und Flur mit Arbeitsbereich im Dachgeschoss verfügt über eine nach Osten ausgerichtete Terrasse und einen darüberliegenden Balkon.

Im Gutachten wird von einer baujahrtypischen Ausstattung ausgegangen. Die Ausstattung entspricht damit leicht eingeschränkt den heutigen Anforderungen. Der Grundriss ist noch zeitgemäß.

Hinweise zum zu bewertenden Sondereigentum:

Hausgeldabrechnungen liegen dem Gutachter nicht vor. Aussagen zur Hausgeldhöhe und zur Instandhaltungsrücklage können nicht getroffen werden. Ein Verwalter ist nicht bekannt.

Dem Gutachter liegen ebenfalls keine Protokolle vor.

Baubeschreibung:

Gemeinschaftseigentum:

Allgemein (gemäß genehmigten Bauantragsunterlagen vom 08.06.1989 (Reihenmittelhaus) bzw. vom 24.06.2002 (Reihenendhaus) bzw. eingeschränkter Besichtigung:

- Außenwände: Reihenmittelhaus 1989: KG: Stahlbeton, Geschosse: Poroton und Verblender
Reihenendhaus 2003: KG: nicht bekannt, Geschosse: Mauerwerk, Dämmung und Verblender (gemäß Energiebedarfsausweis vom 07.01.2003)
- Innenwände: Reihenmittelhaus 1989: Kalksandstein, Kalksandleichtstein
Reihenendhaus 2003: KG: massiv, übrige Geschosse: nicht bekannt (gemäß Energiebedarfsausweis vom 07.01.2003)
- Decken: Reihenmittelhaus 1989: Stahlbeton, Holz
Reihenendhaus 2003: KG: Beton, EG: nicht bekannt, DG: Holz (gemäß Energiebedarfsausweis vom 07.01.2003)
- Dach: Reihenmittelhaus 1989: Satteldach mit Betondachziegeln, Dachflächenfenster
Reihenendhaus 2003: Satteldach mit Betondachziegeln, Dachflächenfenster
- Fenster: Reihenmittelhaus 1989: Kunststofffenster mit Isolierglas
Reihenendhaus 2003: Kunststofffenster mit Isolierglas

Hinweis: Der Ablauf auf der Hoffläche ist nicht funktionsfähig.

Wohnung / Heizung / Elektro:

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und überwiegend Rollläden, Dachflächenfenster
- Türen: Hauseingangstür mit Glasausschnitten
- Heizkörper: nicht bekannt
- Böden: nicht bekannt
- Bad: Bad: Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC, Gäste-WC: Waschbecken und WC (gemäß genehmigter Bauantragsunterlagen)
- Treppe: nicht bekannt
- Balkon: Konstruktion: Stahl, Brüstung: Plattenmaterial
- Elektro: nicht bekannt
- Heizung: Gaszentralheizung (Brennwert-Kombikessel), (gemäß Energiebedarfsausweis vom 07.01.2003)
- Stellplätze: 1 Außenstellplatz (auf Flurstück 1383, nicht bewertungsrelevant, da grundbuchlich nicht gesichert), siehe unter „Grundbuch, Lasten außerhalb des Grundbuchs, sonstige Wertbeeinflussungen, Baulasten“

Grundbuch

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile Anteil	Gesamt	Ant. Fläche m²
	33961	1	Gütersloh	2	66	1384	40	100	126,80

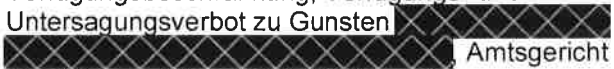
Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

126,80

davon zu bewerten

126,80

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
33961	1	1	1384	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht, Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gütersloh Flur 66 Flurstücke 1383 und 1385 (eingetragen in Gütersloh Blatt 24422 - 24424). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15.01.1990 eingetragen am 25.05.1990 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblatt (Gütersloh Blatt 33960) übertragen am 28.06.2002.	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	
33961	3	1	1384	Verfügungsbeschränkung - sonstige Verfügungsbeschränkung, Verfügungs- und Untersagungsverbot zu Gunsten  Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 32000-. Aufgrund einstweiliger Verfügung vom 13.05.2022 (Landgericht Bielefeld, 5 O 124/22) eingetragen am 27.05.2022.	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	
33961	4	1	1384	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	0

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Es sind keine Erläuterungen vorzunehmen.

Erläuterungen zur Abteilung II

Im Gutachten wird grundsätzlich der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen. Bemerkungen bzw. Berechnungen erfolgen redaktionell. Auf Werteintragungen wird verzichtet (lfd. Nr. 1 und 3).

Lfd. Nr. 1:

Die Wegerechtsfläche (Geh- und Fahrrecht) für das Flurstück 1385 ist gemäß der Urkunde UR-Nr. 19 von 15.01.1990 Gemeinschaftseigentum des Flurstücks 1384. Gleichzeitig wird die Wegefläche als eigene Erschließungsfläche für die Zugänge zu den Häusern 20a und 20b genutzt. Es ist lediglich eine sehr geringe Einschränkung darin zu sehen, die keine Werteinschränkung darstellt.

Lfd. Nr. 3:

Die Eintragung des Verfügungs- und Untersagungsverbots stellt eine Einschränkung dar.

Lfd. Nr. 4:

Die Eintragung der angeordneten Zwangsversteigerung wird nach Zuschlag gelöscht.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Baulasten:

Laut Schreiben des Kreises Gütersloh, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 09.06.2023 ist keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW für das Grundstück (Flurstück 1384) eingetragen.

Hinweis: Gemäß der Baulastübernahme vom 09.01.1990 sind zugunsten des o.g. Grundstücks Baulasten auf dem Flurstück 1383 eingetragen (Zu- und Abgangsfläche sowie Sicherung von 2 notwendigen Stellplätzen inkl. Zufahrt).

Die öffentlich-rechtliche Sicherung für zwei Stellplätze für die Häuser Nr. 20a und 20b (Bewertungsobjekt) liegt vor. Aus einer privatrechtlichen Vereinbarung vom 30.09.2002 geht hervor, dass ein Stellplatz dem Bewertungsobjekt zugeschlagen wird.

Aus den Teilungserklärungen UR-Nr. 47 vom 06.04.2002 und UR-Nr. 19 vom 15.01.1990 geht keine Stellplatzzuordnung hervor.

Die Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung dar und die privatschriftliche Vereinbarung eine Vereinbarung zwischen den darin aufgeführten Eigentümern zum Zeitpunkt der Unterschrift. Eine grundbuchliche Absicherung ist nicht erfolgt. Es erfolgt daher im Gutachten kein Ansatz für einen Stellplatz.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Flurstück 1384	126,8	360,00					Ja	45.648

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

BODENWERT (gesamt)

45.648

Entspricht 17% des Ertragswertes

Ergebnis

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		45.648
	Ertragswert		275.666
	Vergleichswert		279.186
Abschläge	Erschließungskosten	1,64%	4.500
	Marktanpassung	3,00%	8.270
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert		263.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.		2.830
	x-fache Jahresmiete		32,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%	
	Bruttorendite (RoE/x)		3,13%
	Nettorendite (ReE/x)		2,41%
Mietfläche	Wohnfläche		93m²
Ertrag	Jahresrohertrag		8.224
	Jahresreinertrag		6.346
Liegenschaftszins	Wohnen		0,85%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		22,83%

Fotodokumentation

Ansicht Nord



Ansicht Ost

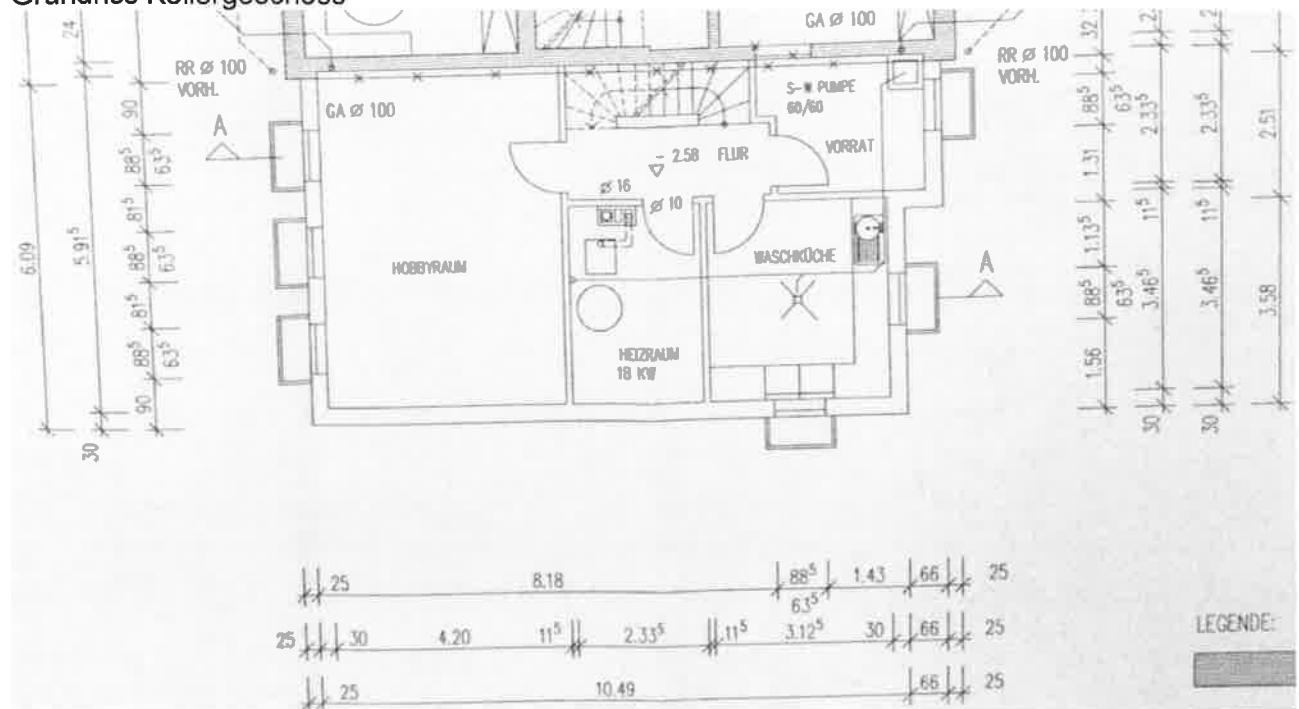


Ansicht Süd

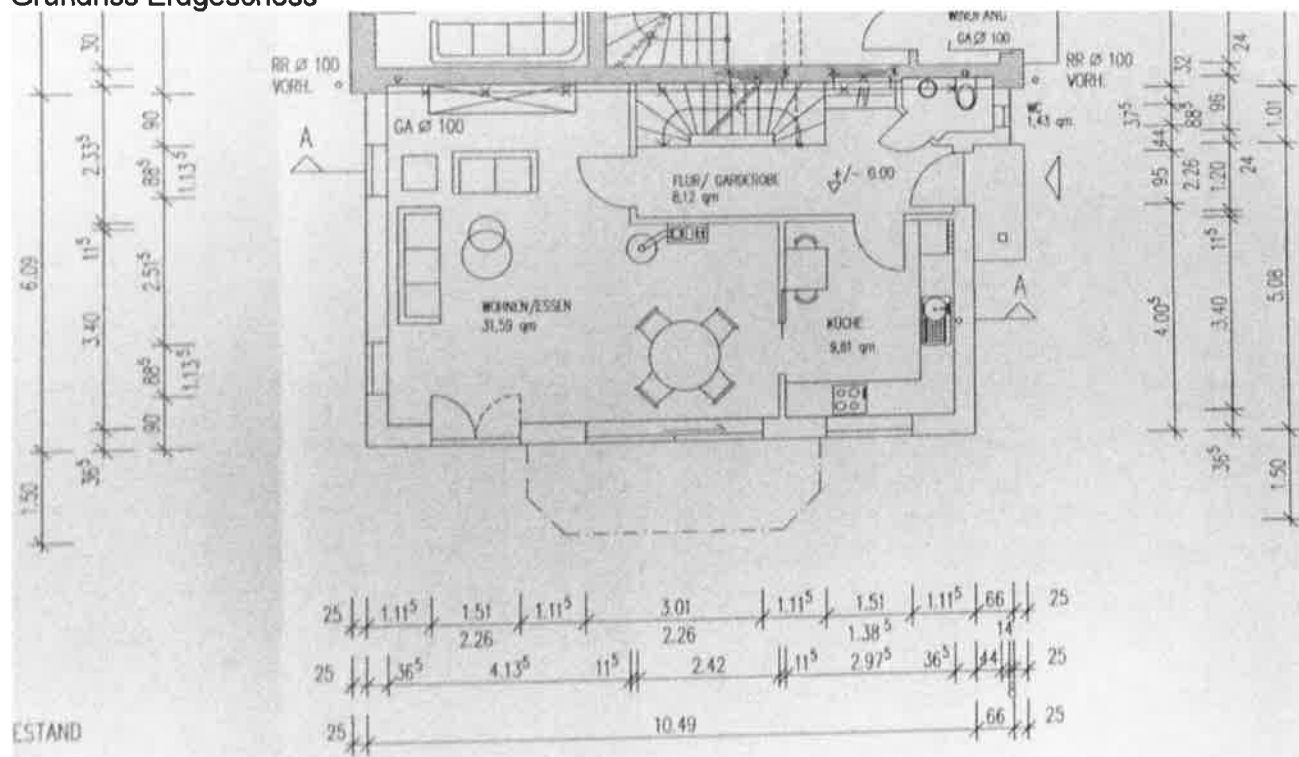
Haus-Nr. 20a und Anbau Haus-Nr. 20b
(Bewertungsobjekt)



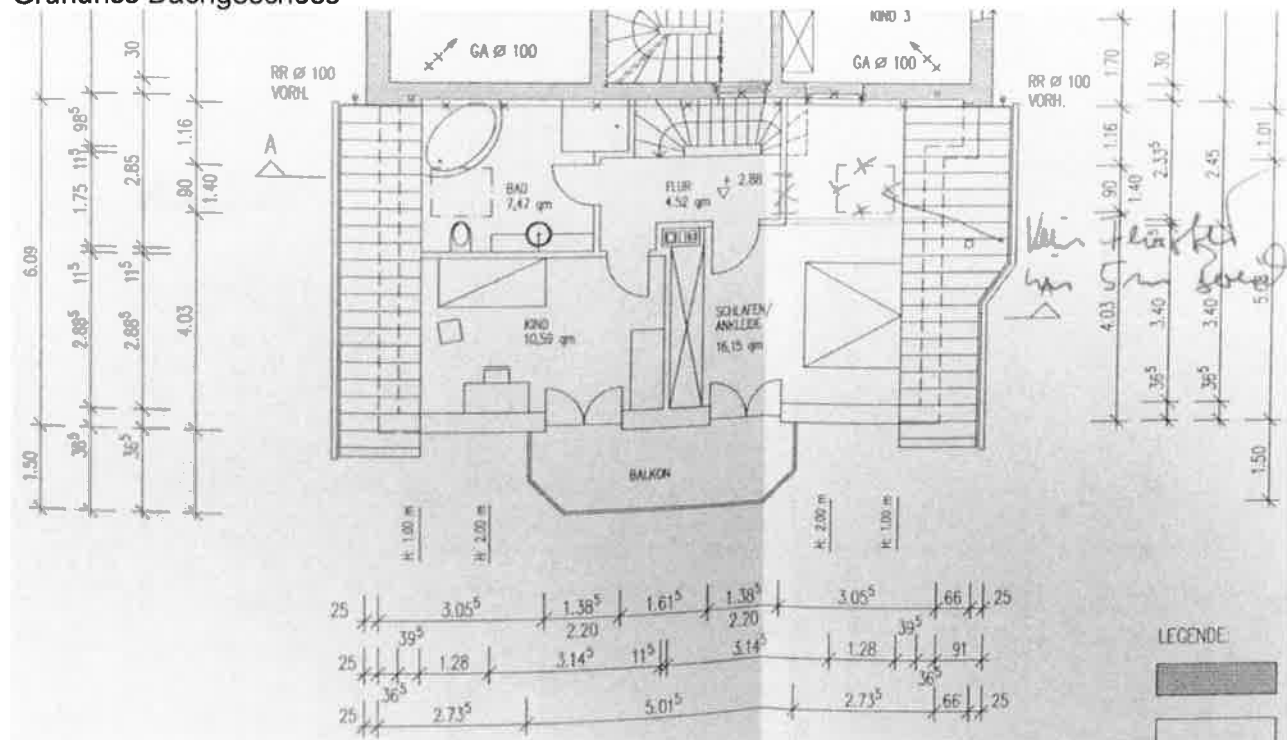
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt

