

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24006-AGR

Grundbuch	<u>Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8177</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses 68,91 / 1.000 (achtundsechzigkommaeinundneunzig) Mit- eigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Rheine Stadt, Flur 119, Flurstück 266, Gebäude- und Freifläche, Unterstr. 4-6, Größe: 1.147 m ² , Gemarkung Rheine Stadt, Flur 119, Flurstück 334, Gebäude- und Freifläche, Unterstr. 4-6, Größe: 96 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan mit H bezeichnet
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 007/23
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einer Ei- gentumswohnungsanlage (Baujahr 1976, massive Bauwei- se, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, un- terkellert, 12 Wohneinheiten) bebaut ist. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit ca. 44 m ² Wohnfläche.
Verkehrswert	EURO 80.000,00

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05971/4005-47 oder -46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheine eingesehen werden.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens 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.

Exposé zum

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 24006-AGR

Objekt Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8177
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
68,91 / 1.000 (achtundsechzigkommaeinundneunzig)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 119, Flurstück 266, Gebäude-
und Freifläche, Unterstr. 4-6, Größe: 1.147 m²,
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 119, Flurstück 334, Gebäude-
und Freifläche, Unterstr. 4-6, Größe: 96 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.
Obergeschoss im Aufteilungsplan mit H bezeichnet

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 007/23

Ortsbesichtigung und Stichtag 06.03.2024
(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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8177

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
68,91 / 1.000 (achtundsechzigkommaeinundneunzig) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 119, Flurstück 266, Gebäude- und Freifläche, Unterstr. 4-6, Größe: 1.147 m²,
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 119, Flurstück 334, Gebäude- und Freifläche, Unterstr. 4-6, Größe: 96 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan mit H bezeichnet.
Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt, die eingetragen sind in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183.
Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 17./20. Februar 1975 Bezug genommen.
Eingetragen am 28. April 1975.

Abteilung I
Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8170. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 3-13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den

jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8171. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2, 4-13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8172. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2, 3, 5-13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8173. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2-4, 6-13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 6 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8174. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2-5, 7-13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 7 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesam-

ten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8175. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2-6, 8-13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 8 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8177. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2-7, 9-13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 9 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8178. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2-8, 10-13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 10 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8179. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2-9, 11-13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 11 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8180. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2-10, 12, 13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 12 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8182. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2-11, 13 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 13 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit lastend auf dem gesamten Grundstück Gemarkung Rheine Stadt Flur 119 Flurstücke 266, 334 bestehend in dem Nutzungsrecht einer Teilfläche als Garage für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 8183. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. September 1980 hier und in Rheine Stadt Blatt 8170 bis 8183 zu gleichem Range mit den Rechten Abt. II Nr. 2-12 eingetragen am 20. Oktober 1980.

Lfd. Nr. 15 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 007/23). Eingetragen am 25.05.2023.

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

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	Rheine, ca. 80.000 Einwohner
Praxis-/Bürolage	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 0,8 km Luftlinie westlich vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch ein-/zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,1 km bis Bushaltestelle ca. 1 km bis Bahnhof ca. 6 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 30 km bis Autobahnauffahrt A 1 Die Verkehrsanbindung (Auto, Bus, Bahn, Fahrrad) ist als günstig zu bezeichnen.
Topografische Lage	Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 1 m ab.
Immissionen	Zeitweise Verkehrsgeräusche von der ca. 50 m entfernten Neuenkirchener Straße und von der ca. 100m entfernten Bahnlinie Bottrop-
Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück in Nordostausrichtung.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird durch die fertig ausgebaute Unterstraße (Tempo-30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen.
--------------------------	---

Erschließungsbeiträge	<p>Nach Angaben der Stadt Rheine wurden die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz bereits erhoben.</p> <p>Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.</p>
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	<p>Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind keine Eintragungen im 'Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen' vorhanden (siehe auch Anlage 7).</p> <p>In diesem Verkehrswertgutachten wird von altlastfreien Grundstücksflächen ausgegangen.</p>

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Rheine sind für die Bewertungsgrundstücke keine Baulasten eingetragen.
Planungsrechtliche Ausweisung	Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)
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 Wohngebäude

4.1.1 Allgemein

Gebäudetyp	Freistehendes Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Nutzungseinheiten	12 Eigentumswohnungen
Baujahr	1976
Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	2005: Austausch der Heizungsanlage ca. 2010er Jahre: Fenster 2020: Haustüranlage
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Kalksandsteinverblendmauerwerk, Sichtbetonelemente, Putz

Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Faserzementplatten (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen)
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Wärmeschutzverglasung; Gegensprechanlage
Treppen, etc.	Stahlbetontreppen mit Terrazzobelag
Heizung/ Warmwasserbereitung	Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung; Radiatoren
Sonstiges	Kelleraußentreppe
Energieausweis	Der Energieausweis vom 13.11.2018 auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs weist einen Endenergiebedarf von 165,1 kWh/m ² a (Energieeffizienzklasse F = gelber Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 181,6 kWh/m ² a (Energieeffizienzklasse F = gelboranger Farbskalabereich) auf .

4.1.2 Wohnung "H"

Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt ist einschl. Einbauküche seit 15.11.2016 vermietet für eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 270,00 €. Das aktuelle Mietverhältnis endet am 31.03.2024. Eine Neuvermietung ist derzeit nicht beabsichtigt.
Belichtung	Die Wohnung wird von Süden und Osten belichtet. Das Bad ist innenliegend und hat insofern kein Fenster. Insgesamt besteht eine mittlere Tageslichtversorgung.
Sonstiges	Dem Miteigentumsanteil ist ein Kellerabstellraum zugeordnet (Anmerkung: Der tatsächliche genutzte Kellerraum weicht von dem in der Teilungserklärung zugewiesenen Kellerraum ab). Dem Miteigentumsanteil ist ein offener KFZ-Stellplatz im Hof zugeordnet.

Ausstattung

Bodenbeläge	Fertigparkett, PVC-Belag, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; Rollläden
Zimmertüren	Holztüren, Stahlzargen
Sanitäreinrichtung	Bad: Waschbecken, WC, Dusche
Elektroinstallation	Bauzeitgemäß; Installationen unter Putz
Heizungsinstallationen	Radiatoren
Balkon	Waschbetonplattenbelag, Sichtbetonbrüstung
Sonstiges	Abstellraum im Flur als Einbauschränk

4.2 Garagen

2 x 5 Betonfertiggaragen; Putzfassaden; Flachdach mit Abklebung; Blechschwingtore

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Stahlzaun; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand

(Bauschäden/ Baumängel/ Reparaturstau/ Renovierungstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Bei den baulichen Anlagen liegt ein teilmodernisierter Bauzustand mit Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf in verschiedenen Bereichen vor:

Gebäude allgemein

z.B. Dach und Fassaden teils überarbeitungsbedürftig (Faserzementplatten am Dach mit Fehlstellen, Fassadenbereiche mit Wasserflecken/ Verfärbungen etc.); Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss; umfangreiche Entwässerungsarbeiten auf dem Grundstück für Regenwasser anstehend etc.

Wohnung "H"

z.B. Bodenbeläge überarbeitungsbedürftig (Fertigparkett mit Ablaufspuren und Verfärbungen etc.); Badausstattung noch aus dem Ursprungjahr; Malerarbeiten teils erforderlich etc.

4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 32 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 48 Jahre).

4.6 Zubehör

In der zu bewertenden Wohnung befindet sich eine Einbauküche. Das genaue Alter dieser Einbauküche ist hier nicht bekannt. Jedoch war sie bereits bei Beginn des aktuellen Mietverhältnisses am 15.11.2016 vorhanden und wurde auch schon vom Vormieter genutzt. Sie ist demnach mindestens etwa acht Jahre alt. Ein relevanter Werteeinfluss geht von ihr nicht mehr aus.

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (2-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einer Eigentumswohnungsanlage mit 12 Wohneinheiten 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. 80.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung "H", Unterstraße 4-6, 48431 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 06.03.2024 ermittelt mit rd.

80.000,00 EURO

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

Ochtrup, 23.03.2024 **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.