GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 24006-AGR

Grundbuch	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**
Objekt-beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einer Eigentumswohnungsanlage (Baujahr 1976, massive Bauweise, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, 12 Wohneinheiten) bebaut ist. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit ca. 44 m² 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 vefahrensbedingte 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.	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)

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 14 Seiten Anlagen. Es wurde in 8-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

GNEWUCH + JANNING
ARCHITEKTEN SACHVERSTÄNDIGE

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

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

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 9

3.3 Erschließung, Baugrund, etc. 9

3.4 Rechte und Belastungen 10

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen **11**

4.1 Wohngebäude 11

4.1.1 Allgemein 11

4.1.2 Wohnung "H" 12

4.2 Garagen 13

4.3 Außenanlagen 13

4.4 Bauzustand 13

4.5 Restnutzungsdauer 14

4.6 Zubehör 14

5. Wertermittlungsverfahren **15**

6. Bodenwert **16**

7. Ertragswert **18**

8. Marktanalyse **20**

9. Verkehrswert **21**

Anlage 1: Lageplan 22

Anlage 2: Grundriss 1. Obergeschoss 23

Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss 24

Anlage 4: Kellergeschoss 25

Anlage 5: Schnitt 26

Anlage 6: Wohnfläche 27

Anlage 7: Altlastenauskunft 28

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 29

Anlage 9: Fotos 30

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 - WoFlV -

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 06.03.2024 in der Zeit von 14.35 - 15.20 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen eine Miteigentümerin und deren Rechtsanwalt sowie die Mieterin anwesend.

Es wurden nur die zu der zu bewertenden Wohnung gehörenden Räume und einige Gemeinschaftsräume 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 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	Nach Angaben der Stadt Rheine wurden die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz bereits erhoben. Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
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 (siehe auch Anlage 7). In diesem Verkehrswertgutachten wird von altlastenfreien Grundstücksflächen ausgegangen.

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/ m²a (Energieeffizienzklasse F = gelber Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 181,6 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse F = gelb-oranger 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 Neuver-mietung 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 Einbauschrank

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/ Renovierungsstau; 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 relvanter Werteinfluss geht von ihr nicht mehr aus.

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 Wertermittlungsstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **350,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Zu-/ Ab-schlag
Bodenrichtwert			**350,00 €/m²**
Stichtag	01.01.2024	06.03.2024	
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Kerngebiet	Kerngebiet	
Vollgeschosse	I - II	II	
Bauweise	offen	offen	
Fläche (m²)	500	1.147 96 1.243	
Tiefe (m)	25	ca. 47	
Lage in Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			**350,00 €/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:

1.243	m²	x	350,00 €/m²	=	435.050 €
Bodenwert rd.					**435.000 €**

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

68,910	/	1.000	Miteigentumsanteil v.	435.000 € =	29.976 €
Anteiliger Bodenwert rd.					**30.000 €**

7. Ertragswert

Unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Rheine, 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 fertig gestellte Arbeiten).

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m²	€/m²	monatlich €	jährlich €
Wohnung "H"	43,90	7,40	325,00	3.900,00
KFZ-Stellplatz			15,00	180,00
Summe	43,90		340,00	4.080,00

Jahresrohertrag **4.080,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
  1 x 414,00 € = 414,00 €

- Verwaltungskosten KFZ-Stellplatz
  1 x 23,00 € = 23,00 €

- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €

- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
  43,90 m² x 13,75 €/m² = 603,63 €

- Instandhaltungskosten KFZ-Stellplatz
  1 x 52,00 € = 52,00 €

- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
  2 % von 4.080,00 €/m² 81,60 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-1.174,23 €**

Jahresreinertrag **2.905,78 €**

Jahresreinertrag				**2.905,78 €**
Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens				
Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstückswerte in der Stadt Rheine liegt der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum bei 1,1 % mit einer Standardabweichung von 1,6 %.				
Unter Berücksichtigung der Art, der Lage, der Restnutzungsdauer, der Ausstattung, der Rohertragshöhe, der Anzahl der Mieteinheiten etc. wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:				
(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)				
1,75 %	x	30.000,00 €		**-525,00 €**
Ertrag der baulichen Anlagen				**2.380,78 €**
Barwertfaktor für die Kapitalisierung				
Liegenschaftszinssatz	1,75 %			
Restnutzungsdauer	32 Jahre		**x**	**24,344**
Ertragswert des Miteigentumsanteils				**57.957,25 €**
Bodenwertanteil				**30.000,00 €**
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert				**87.957,25 €**
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!				**-8.000,00 €**
				79.957,25 €
Ertragswert rd.				**80.000,00 €**

8. Marktanalyse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine hat auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen Regressionsfunktionen für Immobilienrichtwerte von Gebrauchtimmobilien berechnet, um eine Bestimmung von Vergleichswerten zu ermöglichen:

Eigentumswohnung (Wiederverkauf)

Erläuterung	
Baujahr	1960 - 2018, normale Unterhaltung
Wohnfläche	40 - 120 m²
Bodenrichtwert aus 2023, erschließungsbeitragsfrei	160 - 500 €/m²
Stellplatz	nicht enthalten

Regressionsfunktion

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
y [€/m²] =	- 55.705,528665		
Kaufpreis/	+ 28,900172	x Baujahr	Jahr
Wohnfläche	- 0,390686	x Wohnfläche	m²
	+ 1,174316	x Bodenrichtwert 2023	€/m²

Regressionsfunktion mit Kennwerten des Bewertungsobjekts

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
	- 55.705,528665		
	+ 28,900172	x 1976	Jahr
	- 0,390686	x 43,90	m²
	+ 1,174316	x 350	€/m²
Durchschnittlicher Kaufpreis/Wohnfläche	**=**	**1.795**	**€/m²**

Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

43,90 m²	x	1.795 €/m²	=	78.804 €

Vergleichswert **79.000 €**

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. (siehe 7.) 80.000,00 €
Ertragswert/Wohnfläche **=** **1.822** **€/m²**

Fazit:
Der für die hier zu bewertende Eigentumswohnung ermittelte Ertragswert je m² Wohnfläche von 1.822 € liegt u.a. aufgrund des im Vergleichswert nicht berücksichtigten, aber hier vorhandenen KFZ-Stellplatzes leicht über dem Vergleichswert von 1.795 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

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 Grundstücks-markt zum Wertermittlungsstichtag 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.

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Südwesten

Auschnittsansicht von Südwesten

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Osten

Auschnittsansicht von Osten

Anlage 9: Fotos

Wohnung "H": Wohnraum

Wohnung "H": Küche

Anlage 9: Fotos

Wohnung "H": Bad

Wohnung "H": Flur

Anlage 9: Fotos

Zugangsflur zur Wohnung "H"

Treppenhaus

Anlage 9: Fotos

Waschkeller

Heizungskeller