

## Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 22055-AGR

Grundbuch	<u>Neuenkirchen Blatt 6833</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses 240,08 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 765, Gebäude- und Freifläche, Im Heithok 19, Größe: 688 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs- plan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachge- schoss und dem Kellerraum sowie Lfd. Nr. 2/zu1 des Bestandsverzeichnisses 1 / 10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 762, Verkehrs- fläche, Im Heithok, Größe: 119 m <sup>2</sup>
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren <b>Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 018/21</b>
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einer Ei- gentumswohnungsanlage (Baujahr 2019, massive Bauwei- se, 5 Wohneinheiten, zweigeschossig mit Staffelgeschoss, unterkellert) bebaut ist. Es handelt sich um eine 3-Zimmer- Wohnung im Staffelgeschoss mit ca. 111 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Weiterhin handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Privatweg.
Verkehrswert	<b>EURO 302.000,00</b>

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens/Exposés. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) fehlen. 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.



# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 22055-AGR

Objekt Grundbuch von Neuenkirchen Blatt 6833  
240,08 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:  
Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 765, Gebäude-  
und Freifläche, Im Heithok 19, Größe: 688 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss und  
dem Kellerraum sowie  
1 / 10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:  
Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 762,  
Verkehrsfläche, Im Heithok, Größe: 119 m<sup>2</sup>

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren  
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 012 K 018/21

Ortsbesichtigung und Stichtag 10.08.2022  
(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

Sparkasse  
Münsterland-Ost  
BLZ 400 501 50  
Konto 207 241  
DE76 4005 0150 0000 2072 41  
WELADED1MST

## Ochtrup

Hinterstraße 8  
48607 Ochtrup  
Fon 02553-4397  
Fax 02553-977 957

VerbundSparkasse  
Emsdetten-Ochtrup  
BLZ 401 537 68  
Konto 51 011  
DE41 4015 3768 0000 0510 11  
WELADED1EMS

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 16 Seiten Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
<b>1. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>2. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Wirtschaftliche Einheit	7
<b>4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
4.1 Gebäude	9
4.1.1 Allgemein	9
4.1.2 Wohnung Nr. 5	10
4.2 Außenanlagen	11
4.3 Bauzustand	11
4.4 Restnutzungsdauer	11
<b>5. Wertermittlungsverfahren</b>	<b>12</b>
<b>6. Neuenkirchen Blatt 6833, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</b>	<b>13</b>
6.1 Bodenwert	13
6.2 Ertragswert	15
<b>7. Neuenkirchen Blatt 6833, lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses</b>	<b>17</b>
7.1. Bodenwert	17
<b>8. Verkehrswert</b>	<b>18</b>
Anlage 1: Lageplan	19
Anlage 2: Grundriss 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss)	20
Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss	21
Anlage 4: Schnitt	22
Anlage 5: Stellplatzplan	23
Anlage 6: Wohnfläche	24
Anlage 7: Altlastenauskunft	25
Anlage 8: Baulast	26
Anlage 9: Lageplan zur Baulast	27
Anlage 10: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022	28
Anlage 11: Fotos	29

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Wertermittlungs- grundlagen

#### Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

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

#### Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung  
- ImmoWertV -

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

#### Literatur:

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 9. Auflage 2020



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 10.08.2022 in der Zeit von 14.00 - 14.50 Uhr statt. Neben dem Sachverständigen waren die Miteigentümerin und deren Rechtsanwalt sowie der Miteigentümer anwesend.

Es wurden nur die zu der zu bewertenden Wohnung gehörenden Räume und die 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 Neuenkirchen Blatt 6833

Bestandsverzeichnis	<p>Lfd. Nr. 1: 240,08 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 765, Gebäude- und Freifläche, Im Heithok 19, Größe: 688 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss und dem Kellerraum. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6829 bis 6833). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: - an dem Stellplatz 3 - Nr. 5 des Sondernutzungsplans und "pink" gekennzeichnet. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der: - Erstveräußerung, - Veräußerung an den Ehegatten, - Veräußerung an Verwandte in gerader Linie, - Veräußerung an Verwandte in Seitenlinie bis zum 2. Grad, - Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Bezug: Bewilligung vom 22.03.2018 (UR-Nr.: 155/18, Notar Matthias Middendorf, Rheine). Vom Blatt 6734 hierher übertragen am 19.04.2018.</p> <p>Lfd. Nr. 2/zu1: 1 / 10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Neuenkirchen, Flur 37, Flurstück 762, Verkehrsfläche, Im Heithok, Größe: 119 m<sup>2</sup></p>
Abteilung I Eigentümer	<p><i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i></p>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	<p>Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1, 2/zu1 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung)</p>

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1, 2/zu1 des Bestandsverzeichnisses): Grunddienstbarkeit (entschädigungslose Duldung von Einwirkungen aller Art aufgrund Einzelhandelsnutzung)

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1, 2/zu1 des Bestandsverzeichnisses): Zwangsversteigerungsvermerk

### **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	Neuenkirchen, ca. 13.500 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt zentrumsnah, ca.0,3 km Luftlinie vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, großflächige Einzelhandelsgeschäfte und eine Kindertagesstätte; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind in begrenztem Umfang vorhanden und auch fußläufig gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 7 km bis Rheine ca. 15 km bis Emsdetten ca. 12 km bis Autobahnauffahrt A 30 ca. 14 km bis Autobahnauffahrt A 31 ca. 30 km bis Autobahnauffahrt A 1 ca. 43 km bis Münster
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Zeitweilige Geräusche durch Nutzung der Einzelhandelsgeschäfte und der Kindertagesstätte

### 3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Die o.g. Grundstücke werden durch die fertig ausgebaute Straße "Im Heithok" (Tempo-30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen.
Parkmöglichkeiten	Es sind KFZ-Stellplätze auf dem Wohnhausgrundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Neuenkirchen 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.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt sind die Bewertungsgrundstücke nachrichtlich im "Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen" erfasst (siehe Anlage 7).  In diesem Verkehrswertgutachten wird von altlastenfreien Grundstücksflächen ausgegangen.

### 3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt ist für das Flurstück 765 (Hausgrundstück) und das Flurstück 762 (Privatweg) im Baulastenverzeichnis folgende Eintragung vorhanden (siehe Anlagen 8 und 9):  Wege- und Leitungsrechte zugunsten der Flurstücke 765 und 766 und zulasten des Flurstücks 762.  <u>Anmerkung</u> Die Baulast hat über die bei der Bodenwertermittlung berücksichtigten Zustandsmerkmale hinaus keinen wesentlichen Werteeinfluss.
-----------	---

---

Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 69 "Industriestraße": Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.8; offene Bauweise; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
Denkmalschutz	Nein
Wohnungsbindungen	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

**3.5 Wirtschaftliche Einheit** Das Flurstück 762 (Privatweg) ist dem Flurstück 765 (Hausgrundstück) vorgelagert und bildet den erforderlichen Anschluss zur Straße. Die zwei Bewertungsobjekte bilden daher eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen ist jeweils ein Einzelwert für jede lfd. Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zu ermitteln.

## 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 Gebäude

#### 4.1.1 Allgemein

Gebäudetyp	Freistehendes Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss)
Wohneinheiten (WE)	5
Baujahr	2019
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Überwiegend Verblendmauerwerk; Staffelgeschoss mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken

## Dach

Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Abklebung
Balkone/Loggien	Massive Brüstung, Stahl-/Glasgeländer
Gebäudeeingang	Kunststofftürelement mit Isolierverglasung; Gegensprechanlage
Treppen, etc.	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag; Personenaufzug
Heizung/ Warmwasserbereitung	Luft-Wärme-Pumpe; Fußbodenheizung
Gemeinschaftseinrichtungen	Waschkeller, Trockenkeller, Abstellraum im Erdgeschoss, etc.
Energieausweis	Der Energieausweis vom 29.03.2018 auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs weist einen Endenergiebedarf von 14,7 kWh/m <sup>2</sup> a und einen Primärenergiebedarf von 26,4 kWh/m <sup>2</sup> a auf (jeweils grüner Farbskalabereich bzw. Effizienzhausbereich).

### 4.1.2 Wohnung Nr. 5

Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird von der Miteigentümerin bewohnt.
Belichtung	Die Wohnung wird von allen Seiten belichtet. Auch das Bad hat eine Fensterbelichtung. Insgesamt liegt eine sehr gute Tageslichtversorgung vor.
Sonstiges	Dem Miteigentumsanteil ist ein Abstellraum im Kellergeschoss und das Sondernutzungsrecht an einem gesonderten KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet (siehe Anl. 3 u. 5).

### Ausstattung

Bodenbeläge	Vinyl, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete

Fenster	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; elektrische Rollläden
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Sanitäreinrichtung	Bad: Waschbecken, WC, bodengleiche Dusche; WC-Raum: Waschbecken, WC, mechanische Entlüftung
Elektroinstallation	Gehobene Ausstattung (z.B. EDV-Verkabelung)
Besondere Bauteile	Einbauschränke und Radio im Bad

#### **4.2 Außenanlagen**

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; gärtnerische Anlagen; Fahrradschuppen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

#### **4.3 Bauzustand**

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

Bei den baulichen Anlagen liegt an einigen Stellen Fertigstellungs-/Instandhaltungsbedarf vor, z.B.: Dachterrassenbelag im Staffelgeschoss wurde noch nicht erstellt (Grund ist ein Baumangel: Keine ausreichende Fußbodenaufbauhöhe vorhanden); Heizungsanlage mit Funktionsstörungen nach Angabe der Miteigentümerin; Dachrandabdeckblech am Staffelgeschoss fehlt; Holzaußenwände des Fahrradschuppens ohne konstruktiven Feuchtigkeitsschutz, etc.

Hinweis:

Nach Angaben der Miteigentümerin soll eine Klage gegen den Verkäufer der Wohnungen wegen der noch nicht fertig gestellten Bauleistungen und sonstiger Baumängel eingereicht werden.

Es wird in diesem Gutachten unter Berücksichtigung des Bauzustands, der Duldung der damit verbundenen derzeitigen Nutzungseinschränkungen, des möglichen Aufwands in Bezug auf die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen, des Kostenrisikos etc. ein pauschaler Abschlag angesetzt. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.

#### **4.4 Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 77 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 3 Jahre).

## 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 Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag 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.

## **6. Neuenkirchen Blatt 6833, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses**

### **6.1 Bodenwert**

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2022 (siehe Anlage 10):

**Bodenrichtwert beitragsfrei** **200,00 €/m<sup>2</sup>**

### **Lagequalität**

Das Bewertungsgrundstück hat eine sehr günstige Lage zu zentralen Infrastruktureinrichtungen in Neuenkirchen. Nachteilig sind zeitweilige Schallbelastungen bedingt durch die Nähe zu Einzelhandelsgeschäften und zu einer Kindertagesstätte. Insgesamt werden Vor- und Nachteile als weitgehend ausgeglichen eingeschätzt.



## 6.2 Ertragswert

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbarer Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertiggestellte Arbeiten).

### Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 5	110,87	7,04	780,00	9.360,00
PKW-Stellplatz Nr. 5			20,00	240,00
Summe	110,87		800,00	9.600,00

**Jahresrohertrag**

**9.600,00 €**

### Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten  
1 x 373,00 € = 373,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.  
0 x 41,00 € = 0,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten  
110,87 m<sup>2</sup> x 12,20 €/m<sup>2</sup> = 1.352,57 €
- Instandhaltungskosten Außenstellplatz  
1 x 28,00 € = 28,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)  
2 % von 9.600,00 €/m<sup>2</sup> 192,00 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt**

**-1.945,57 €**

**Jahresreinertrag**

**7.654,43 €**

**Jahresreinertrag** **7.654,43 €**

**Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens**

Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstücks-  
werte im Kreis Steinfurt liegt der Liegenschaftszinssatz für  
selbstgenutztes Wohnungseigentum bei 1,3 % mit einer  
Standardabweichung von 0,9 %.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Restnutzungsdauer,  
der Ausstattung, der Rohertragshöhe, der Anzahl der Miet-  
einheiten etc. wird folgender Liegenschaftszinssatz ange-  
setzt:

(Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)

1,75 % x 33.000,00 € **-577,50 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **7.076,93 €**

**Barwertfaktor für die Kapitalisierung**

Liegenschaftszinssatz 1,75 %  
Restnutzungsdauer 77 Jahre **x 42,118**

**Ertragswert des Miteigentumsanteils** **298.065,71 €**

**Bodenwertanteil** **33.000,00 €**

**Vorläufiger marktangepasster Ertragswert** **331.065,71 €**

**Abschlag für Bauzustand**

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen  
Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck  
ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wur-  
den. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichti-  
gung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne  
Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzu-  
setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

**-30.000,00 €**

**301.065,71 €**

**Ertragswert rd.** **301.000,00 €**

## 7. Neuenkirchen Blatt 6833, lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

### 7.1. Bodenwert

> Grundlagen siehe Punkt 6.1

Der o. g. Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke. Da es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um eine untergeordnete Verkehrsflächen-nutzung (Privatweg) handelt, wird für die Art der Nutzung ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustands-merkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksich-tigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berück-sichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Be-wertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$119 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 200 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 50\% \quad = \quad 11.900 \text{ €}$$

**Bodenwert rd. 12.000 €**

#### Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$1 \quad / \quad 10 \quad \text{Miteigentumsanteil v.} \quad 12.000 \text{ €} = \quad 1.200 \text{ €}$$

**Anteiliger Bodenwert am Flurstück 762 rd. 1.000 €**

## 8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (3-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einer Eigentumswohnungsanlage mit insgesamt 5 Wohneinheiten bebaut ist und um einen Miteigentumsanteil an einem Privatweg.

Ein Vergleichsverfahren 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 2021 zu ermitteln. Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Verkehrsflächengrundstück richtet sich nach dem Bodenwertanteil.

Der Ertragswert für die Wohnung Nr. 5 wurde ermittelt mit rd.	301.000,00 €
Der Bodenwertanteil am Flurstück 762 wurde ermittelt mit rd.	<u>1.000,00 €</u>
Summe	302.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 5, Im Heithok 19, 48485 Neuenkirchen einschl. Privatweganteil" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 10.08.2022 ermittelt mit rd.

**302.000,00 EURO**

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

---

Ochtrup, 29.08.2022

**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 11: Fotos

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten

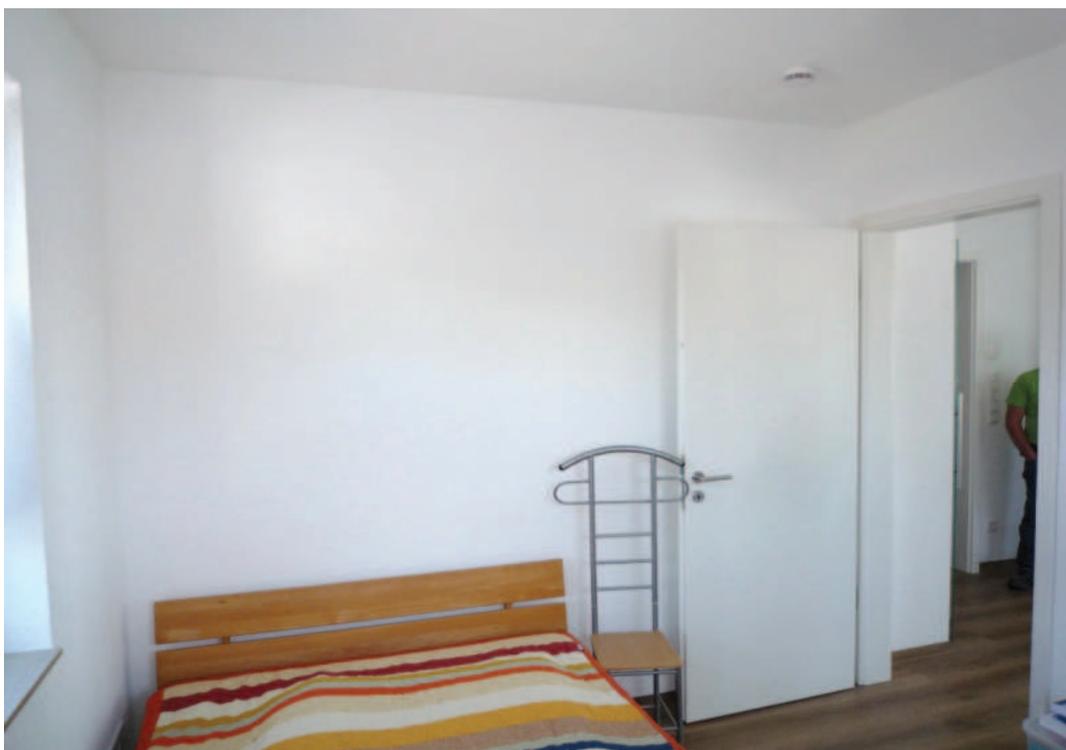


## Anlage 11: Fotos

Wohnung Nr. 5: Wohnraum



Wohnung Nr. 5: Gast/ Arbeiten



## Anlage 11: Fotos

### Wohnung Nr. 5: Schlafraum



### Wohnung Nr. 5: Bad



## Anlage 11: Fotos

Wohnung Nr. 5: WC-Raum



Wohnung Nr. 5: Hauswirtschaftsraum



## Anlage 11: Fotos

Wohnung Nr. 5: Flur



Wohnung Nr. 5: Noch nicht fertig gestellte Dachterrasse



## Anlage 11: Fotos

PKW-Stellplätze im Hof



Privatweg (Flurstück 762)

