

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25009-AGR

Grundbuch	<u>Rheine Stadt Blatt 13377</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses 54 / 1.000 (vierundfünfzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rheine Stadt, Flur 173, Flurstück 206, Gebäu- de- und Freifläche, Bevergerner Straße 125, 127, 129, Größe: 2.270 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 125 im I. Obergeschoss, Nr. 7 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 7.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 29/24
Objekt- beschreibung	Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einer Ei- gentumswohnungsanlage (Baujahr 1970, massive Bauwei- se, dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, un- terkellert, 22 Wohneinheiten) bebaut ist. Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des Gebäu- deteils mit der Haus-Nr. 125 mit ca. 84 m ² Wohnfläche. Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt wer- den. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	EURO 120.000,00

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. 25009-AGR

Objekt Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 13377
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
54 / 1.000 (vierundfünfzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 173, Flurstück 206, Gebäude- und Freifläche, Bevergerner Straße 125, 127, 129, Größe: 2.270 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 125 im I. Obergeschoss, Nr. 7 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 7.

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 12 K 29/24

Ortsbesichtigung und Stichtag 03.04.2025
(Wertermittlungstichtag/ 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 13377

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
54 / 1.000 (vierundfünfzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Rheine Stadt, Flur 173, Flurstück 206, Gebäude- und Freifläche, Bevergerner Straße 125, 127, 129, Größe: 2.270 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 125 im I. Obergeschoss, Nr. 7 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 7.
Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 13371 bis 13391) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 11. Dezember 1996 - UR. Nr. 565/1996 Notar Spreemann, Ahlen - Bezug genommen.
Eingetragen am 21. Februar 1997.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Rheine Stadt Blatt 13979. Eingetragen am 14. Juni 2000.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 7897 A übertragen am 21. Februar 1997.

Die Lage der bisher nicht zugeordneten Stellplätze ist durch Urkunde nebst Lageplan vom 13. Mai 1997 - Urk.R.Nr. 286/1997 Notar Spreemann, Ahlen geändert. Unter Bezugnahme darauf geändert am 28. Mai 1997.

Das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 12 ist zugeordnet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. August 1997 - Urk.R.Nr. 458/1997 Notar Spreemann, Ahlen eingetragen am 02. Oktober 1997.

Die Teilungserklärung ist geändert. Bezug: Bewilligung vom 14.05.2013 (UR-Nr. 161/2013, Notar Karl W. Hennewig, Rheine). Eingetragen am 30.05.2018.

Abteilung I
Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben

Abteilung II
Lasten/Beschränkungen

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheine, 12 K 29/24). Eingetragen am 24.10.2024.

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. 1,5 km Luftlinie nordöstlich vom Stadtkern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch zwei-/dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen, zweigeschossige Reihenhäuser und eine Ganztagsgrundschule; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage

Entfernungen/ Verkehrslage

ca. 0,5 km bis Bushaltestelle
ca. 2,5 km bis Bahnhof
ca. 4 km bis Autobahnauffahrt A30
ca. 34 km bis Autobahnkreuz A30/A1

Topografische Lage

Ebenes Gelände

Immissionen

Zeitweise Nutzungsgeräusche von der benachbarten Schule

Grundstücksausrichtung, Zuschnitt, etc.

Es handelt sich um ein rechteckig zugeschnittenes Grundstück in Nordwestausrichtung.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück wird durch die fertig ausgebaute Bevergerner 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.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	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. In diesem Verkehrswertgutachten wird von altlastenfreien Grundstücksflächen ausgegangen.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft der Stadt Rheine sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan Nr. 112 "Johannesschule": Allgemeines Wohngebiet; dreigeschossig; geschlossene Bauweise; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 1.0; Dachneigung 30 °; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
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 Wohnanlage Eigentumswohnungsanlage mit drei Hauseingängen mit jeweils eigenem Treppenhaus

4.1.1 Allgemein

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Nutzungseinheiten	22 Eigentumswohnungen
Baujahr	1970
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelverblendmauerwerk, Sichtbetonelemente
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Stahlbetondecken

Dach

Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Dachpfannen
Gebäudeeingang	Aluminiumtürelement mit Isolierverglasung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Treppen, etc.	Stahlbetontreppen mit Terrazzobelag
Heizung	Ölzentralheizungsanlage
Besondere Bauteile	Dachgauben, Balkone, Kelleraußentreppen
Energieausweis	Der Energieausweis vom 15.06.2018 auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs weist einen Endenergiebedarf von 122,9 kWh/m ² a (Energieeffizienzklasse D = gelber Farbskalabereich) und einen Primärenergiebedarf von 135,2 kWh/m ² a (Energieeffizienzklasse E = gelber Farbskalabereich) auf .

4.1.2 Wohnung Nr. 7

Lage innerhalb der Wohnanlage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoss links im Gebäudeteil mit der Adresse "Bevergerner Straße 125".
Derzeitige Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird anscheinend durch die Eigentümer selbst genutzt.
Belichtung	Die Wohnung wird von Osten, Süden und Westen belichtet. Auch das Bad hat ein Fenster. Insgesamt besteht eine gute Tageslichtversorgung.
Sonstiges	Dem Miteigentumsanteil ist ein Kellerabstellraum zugeordnet. Dem Miteigentumsanteil ist ein offener KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet (s. Anl. 5). Angaben der Hausverwaltung: Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 431,00 € einschließlich Heizkosten.
Ausstattungsstandard insg.	Mittel, als Annahme!

4.2 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster und Rasensteinen; Stahlzaun; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.3 Bauzustand

Bei den baulichen Anlagen liegt nach äußerem Eindruck ein altersgemäßer mittlerer Bauzustand vor.

4.4 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 und des Bauzustands ermittelt mit 25 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 55 Jahre).

4.5 Zubehör

-

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (4-Zimmer-Wohnung) an einem Grundstück, das mit einer Eigentumswohnungsanlage mit 22 Wohneinheiten bebaut ist.

Eine Besichtigung konnte nur von außen durchgeführt werden. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkte 7 und 8).

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Zusätzlich wurde ein Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV durchgeführt. Das Ergebnis wird mit gleichem Gewicht für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd.	110.000,00 €
Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	129.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Wohnung Nr. 7, Bevergerner Straße 125, 48429 Rheine" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 ermittelt mit rd.

120.000,00 EURO

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



Ochtrup, 11.04.2025

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.