

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, Gebäude- 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.



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
(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

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten zzgl. 8 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	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	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Wohnanlage	8
4.1.1 Allgemein	8
4.1.2 Wohnung Nr. 7	9
4.2 Außenanlagen	10
4.3 Bauzustand	10
4.4 Restnutzungsdauer	10
4.5 Zubehör	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Ertragswert	14
8. Vergleichswert	16
9. Verkehrswert	17
Anlage 1: Lageplan	18
Anlage 2: Grundriss 1. Obergeschoss	19
Anlage 3: Kellergeschoss	20
Anlage 4: Schnitt	21
Anlage 5: Stellplatzplan	22
Anlage 6: Wohnfläche	23
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	24
Anlage 8: Fotos	25

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 - WoFIV -

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 03.04.2025 in der Zeit von 13.30 - 13.45 Uhr statt. Zum Ortstermin war neben dem Sachverständigen eine Vertreterin einer Gläubigerin erschienen. Ein Miteigentümer war jedoch nicht erschienen. Eine Besichtigung konnte daher nur von außen durchgeführt werden.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen insofern nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

Im Einladungsschreiben an die Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern den Eigentümern zum Nachteil gereichen könnte, da nicht besichtigte Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Fall als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

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 altlastfreien 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

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

-

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.

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag 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 01.01.2025 (siehe Anlage 7):

Bodenrichtwert beitragsfrei **340,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			340,00 €/m²
Stichtag	01.01.2025	03.04.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschoss	II	III	
Bauweise	offen	geschlossen	
Fläche (m ²)	500	2.270	
Tiefe (m)	25	68	
Lage in Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			340,00 €/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:

$$2.270 \text{ m}^2 \times 340,00 \text{ €/m}^2 = 771.800 \text{ €}$$

Bodenwert rd. 772.000 €

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

$$54,000 / 1.000 \text{ Miteigentumsanteil v. } 772.000 \text{ €} = 41.688 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert rd. 42.000 €

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 behebbarer Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 7	84,37	5,51	465,00	5.580,00
KFZ-Stellplatz			20,00	240,00
Summe	84,37		485,00	5.820,00

Jahresrohertrag **5.820,00 €**

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnungseinheiten
1 x 429,00 € = 429,00 €
- Verwaltungskosten KFZ-Stellplatz
1 x 47,00 € = 47,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
84,37 m² x 14,00 €/m² = 1.181,18 €
- Instandhaltungskosten KFZ-Stellplatz
1 x 106,00 € = 106,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 5.820,00 €/m² 116,40 €

Bewirtschaftungskosten gesamt **-1.879,58 €**

Jahresreinertrag **3.940,42 €**

Jahresreinertrag **3.940,42 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstückswerte in der Stadt Rheine liegt der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum bei 1,0 % mit einer Standardabweichung von 0,04 %.

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)

1,00 % x 42.000,00 € **-420,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen **3.520,42 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 1,00 %
Restnutzungsdauer 25 Jahre **x 22,023**

Ertragswert des Miteigentumsanteils **77.530,76 €**

Bodenwertanteil **42.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert **119.530,76 €**

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck u. Bauakten

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!

-10.000,00 €

109.530,76 €

Ertragswert rd. **110.000,00 €**

8. Vergleichswert

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

Eigentumswohnung (Wiederverkauf)

Erläuterung

Baujahr	1960 - 2018, normale Unterhaltung
Wohnfläche	40 - 120 m ²
Bodenrichtwert aus 2023, erschließungsbeitragsfrei	160 - 500 €/m ²
Stellplatz	nicht enthalten

Regressionsfunktion

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
y [€/m ²] =	- 55.705,528665		
Kaufpreis/	+ 28,900172	x Baujahr	Jahr
Wohnfläche	- 0,390686	x Wohnfläche	m ²
	+ 1,174316	x Bodenrichtwert 2023	€/m ²
		x Faktor Stichtag	

Regressionsfunktion mit Kennwerten des Bewertungsobjekts

Zielgröße	Koeffizient	Einflussgröße	Einheit
	- 55.705,528665		
	+ 28,900172	x 1970	Jahr
	- 0,390686	x 84,37	m ²
	+ 1,174316	x 340	€/m ²
		x 1,041	

Durchschnittlicher Kaufpreis/Wohnfläche = 1.610 €/m²

Vergleichswertermittlung auf Grundlage des Durchschnittskaufpreises

$$84,37 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.610 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 135.877 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert 136.000 €

Offener Kfz-Stellplatz pauschal 3.000 €

Abschlag für Bauzustand und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck u. Bauakten -10.000 €

Vergleichswert 129.000 €

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 Wertermittlungsstichtag 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.

Anlage 8: Fotos

Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten

