

Amtsgericht Gütersloh
Abteilung 11a
Friedrich-Ebert-Str. 30
33330 Gütersloh

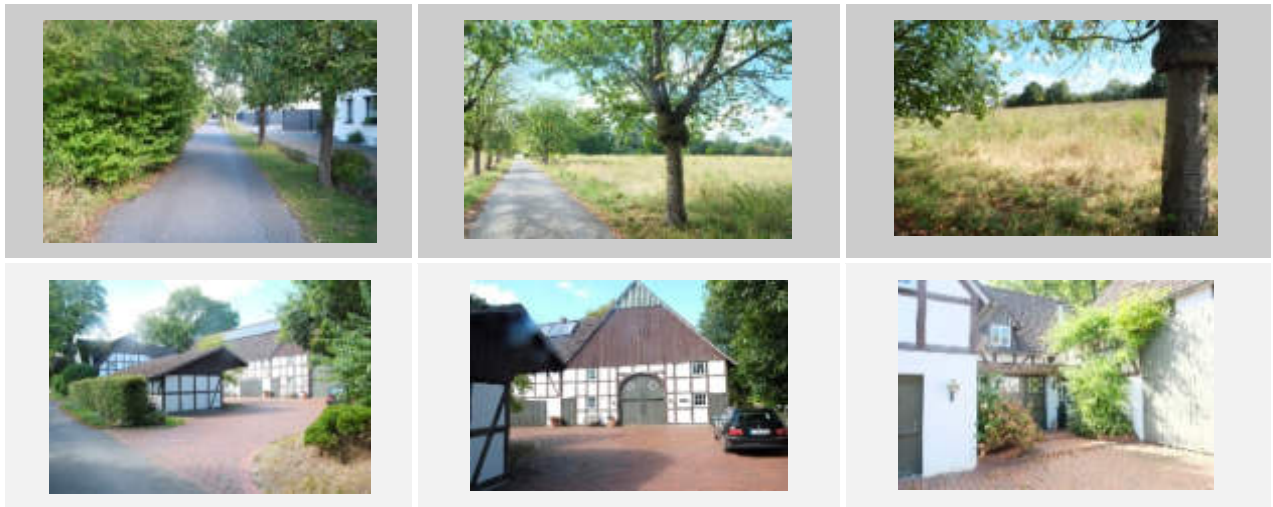
Datum: 19.12.2025
Az.: 11a K 1/25

EXPOSÉ-INTERNETVERSION

Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Gütersloh

11a K 1/25

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch mit Wohn- und Nebengebäuden bebauten Teilgrundstück, sowie in Bauerwartung stehenden Flächen in 33334 Gütersloh, Brockweg 170



Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks

(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh Blatt 1623)

wurde auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung

zum Stichtag 02.09.2025 ermittelt mit rd.

5.500.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form.....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decke, Treppe, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Erd- und Dachgeschoss	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Bauernhaus mit Wohntrakt	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	19
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe, Dach)	19
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.3.5.1	Bauernhaus mit Wohntrakt	20
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21

3.4	Scheune	21
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Scheune.....	22
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decke, Treppe, Dach)	22
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	23
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
3.4.5.1	Lager- und Nebenräume.....	23
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.5	Carport.....	24
3.6	Gartenhaus (ehemaliger Hühnerstall).....	24
3.6.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	24
3.6.2	Raumaufteilung	24
3.6.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decke, Dach)	24
3.6.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	25
3.7	Außenanlagen	25
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	26
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	26
4.2	Wertermittlung für das „Flurstücks 810“	27
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2.2	Bodenwertermittlung für die „anteilige bebaute Fläche des Flurstücks 810 “	28
4.2.2.1	Ermittlung des Bodenwerts	28
4.2.2.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	29
4.2.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“	30
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.2.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“	33
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.2.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich des Flurstücks 810 „hausnahes Gartenland“	35
4.2.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
4.2.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich des Flurstücks 810 „Gartenland“	36
4.2.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich des Flurstücks 810 „allgemeines Siedlungsgebiet“ ...	37
4.2.8	Bodenwertermittlung anteilige Fläche des Flurstücks 810 „allgemeines Siedlungsgebiet“	37
4.2.8.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertermittlung.....	39
4.2.9	Ableitung des Grundstückswerts für das „Flurstück 810“ aus den Verfahrensergebnissen.....	40
4.2.10	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 810.....	41
5	Ermittlung der Einzelwerte der Flurstücke (50, 61, 497 und 681).....	42
5.1	Bodenwertermittlung für das „Flurstück 50“	42

5.1.1.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	43
5.1.2	Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 50“	43
5.2	Bodenwertermittlung für das „Flurstück 61“	44
5.2.1.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	44
5.2.2	Wert des „Flurstücks 61“	45
5.3	Bodenwertermittlung für das „Flurstück 497“	45
5.3.1.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	46
5.3.2	Wert des „Flurstücks 497“	46
5.4	Wertermittlung für das „Flurstück 681“	47
5.4.1	Bodenwertermittlung.....	47
5.4.1.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	47
5.4.2	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 681.....	48
5.5	Verkehrswert	48
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	52
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	52
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	52
6.3	Verwendete fachspezifische Software	52
7	Verzeichnis der Anlagen	53
	Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen.....	72
	Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen.....	73
	Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen.....	74
	Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen.....	75
	Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen.....	76
	Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen.....	77
	Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen.....	78
	Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen.....	79
	Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen.....	80

Kurzbeschreibung: AZ 11a K 1/25

Objektart:	Das insgesamt 43.867 m ² große Grundstück ist auf einer Teilfläche mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut und weiteren, in Bauerwartung stehenden Flächen, umschlossen.	
Bau- und Umbaujahre der aufstehenden Gebäude gemäß Bauakte der Bauaufsichtsbehörde:	<ul style="list-style-type: none"> • 1902 Neubau eines Bauernhauses • 1906 Anbau eines Wohntraktes an das Bauerhaus • 1923 Anbau einer Scheune an das Bauernhaus • 1948 Neubau eines Hühnerstalles • 1951 Errichtung eines Stall- und Wagenschuppens • 1971 Anbau einer Garage an das Stallgebäude • 1973 Erweiterung der Garage am Stallgebäude • 1990 Entwidmung des Hofes (keine Tierhaltung mehr) • 1990/1991 Umbau eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in 2 Wohnungen (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) • 1993 Erweiterung der Dachwohnung über der Garage • 2005 Neubau eines Carports mit 4 PKW-Stellplätzen 	
Grundstücksgrößen:	<ul style="list-style-type: none"> • 43.867 m² insgesamt 	
Wohn- und Nutzflächen:	<ul style="list-style-type: none"> • Bauernhaus: 159 m² WF + 75 m² NF 	234 m ² WF/NF
	<ul style="list-style-type: none"> • Scheune: 103 m² NF (EG.) + 28 m² NF (OG.) 	131 m ² NF
	<ul style="list-style-type: none"> • EFH mit Einliegerwohnung 178 m² WF + 78 m² WF 	256 m ² WF
	<ul style="list-style-type: none"> • Gartenhaus (ehem. Hühnerstall / Ausbau ca. 1993) 	32 m ² NF
Verkehrswert:	5.500.000,00 €	

Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Mit anderen Worten:

"Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten „zu erzielende Preis" oder aber

"Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Merkmalen des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich zu zahlen bereit ist." oder

"Der Wert für Dritte."

Der Verkehrswert, der als Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Werteeinfluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund usw.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf den Zustand und die Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, wie beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Auf einer Teilfläche mit Wohn- und Nebengebäuden bebautes und von in Bauerwartung stehenden Flächen umschlossen.
Objektadresse:	Brockweg 170, in 33334 Gütersloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gütersloh, Blatt 1623
Katasterangaben:	<u>Gemarkung Gütersloh, Flur 58:</u> <ul style="list-style-type: none">• Flurstück 50 (4 m²)• Flurstück 61 (2 m²)• Flurstück 497 (154 m²)• Flurstück 681 (535 m²)• Flurstück 810 (43.172 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Gütersloh vom 11.06.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	02.09.2025
Qualitätstichtag:	02.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigungen:	Eine reine Außenbesichtigung der Grundstücke hat am <u>02.09.2025</u> stattgefunden. Der Eigentümer wurde nicht angetroffen und hatte die Mieter des Bauernhauses im Vorfeld auch nicht über den anstehenden Besichtigungstermin informiert. <u>Hinweis:</u> Eine Innenbesichtigung und ein Aufmaß der wesentlichen Wohn- und Nutzflächen des Bauernhauses, der Scheune und des Gartenhauses, erfolgte in Abstimmung mit dem Eigentümer und seinen Mietern, bereits am 28.09.2021 in einem Zwangsversteigerungsverfahren mit dem AZ: 11a K 006/21.
Umfang der Besichtigung:	Die Besichtigung am 2. September 2025 fand auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung statt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige
Eigentümer:	Hier nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Gütersloh wurde für die Erstellung des Gutachtens ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.02.2025 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 12.12.2025
- Auszug aus dem Stadtplan über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 12.12.2025
- Auszug aus der Katasterkarte über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 12.12.2025
- Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten über das Internetportal www.boris.nrw.de
- Einsicht in die Bauakte im Bauamt der Stadt Gütersloh am 24.08.2021
- Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 21.09.2021
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 14.09.2021
- Fotos von den Ortsterminen im Jahr 2021 und vom 02.09.2025
- Informationen zur Landschaftsplanung der Stadt Gütersloh

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Bewertungsgrundstücke zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 ermittelt. Die Besichtigung erfolgte auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung, da der Eigentümer der Sachverständigen den Zutritt in die Bestandsgebäude nicht ermöglicht hat.

Hinweis:

In einem Zwangsversteigerungsverfahren hat der Ersteigerer einer Immobilie nicht die Möglichkeit, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Aus diesem Grund versuchen Sachverständige in einer ausführlichen Beschreibung der Immobilie, ggf. auch mit entsprechenden Fotos das Bewertungsobjekt zu beschreiben. Wenn ihnen aber der Zutritt zur Immobilie versagt wird, wie im vorliegenden Fall, muss ein entsprechender Risikoabschlag erfolgen. Hierzu gibt es folgendes Gerichtsurteil vom VerfGH Berlin, Beschluss vom 19.02.2007 (VerfGH 19/07, A/07)

“Der Eigentümer eines Hausgrundstücks, für das im Rahmen der Anordnung der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung eingeholt werden soll, kann sich nicht auf Unrichtigkeit des Verkehrswertgutachtens berufen, wenn der gerichtlich bestellte Sachverständige den Wert deshalb zu niedrig ermittelt hat, weil der Eigentümer jegliche Kooperation mit dem(r) Sachverständigen verweigert und ihm(r) auch das Betreten des Grundstücks nicht gestattet hatte.”

Die Bewertungsgrundstücke wurden von der Sachverständigen bereits im Jahr 2021 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bewertet. Zum damaligen Zeitpunkt lagen die einzelnen Flurstücke planungsrechtlich im Außenbereich und nach § 35 BauGB zu beurteilen.

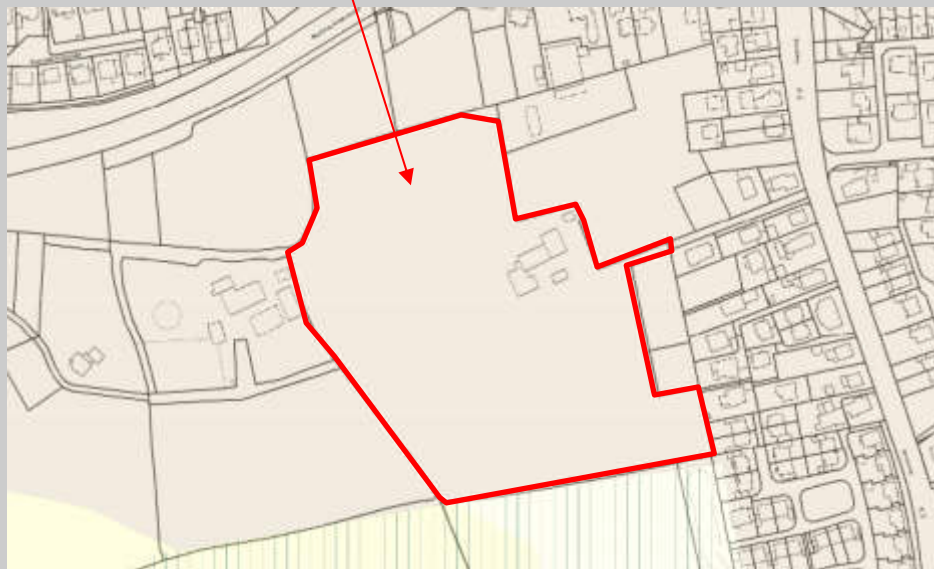
Im Dezember 2022 stellte der Eigentümer eine Anfrage bei der Bezirksregierung Detmold, zur Förderung von Naturschutzmaßnahmen mit Mitteln des Naturschutzes für das Flurstück 810 in der Gemarkung Gütersloh.

Eine Förderung von Maßnahmen mit Mitteln des Naturschutzes verfolgt jedoch das Ziel, möglichst langfristig zu einem Raum mit einem hohen Entwicklungspotenzial als Lebensraum für seltene Arten zu entwickeln oder zu stabilisieren.

Eine Förderung von Naturschutzmaßnahmen für das Flurstück 810 war grundsätzlich gegeben, aber die geplante Ausweisung des Flurstücks 810 und seines Umfeldes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) im Regionalplan OWL (Entwurf 2020) stand einer weiteren Förderwürdigkeit entgegen.

Mittlerweile (Stand 29.10.2025 Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW – 3. Änderung) steht der Regionalplan OWL öffentlich zu Verfügung.

Demnach wird das Flurstück 810 als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL aus 2025

Unter Berücksichtigung des o.a. „Regionalplanes OWL“ und der positiven Zustimmung des Planungsamtes der Stadt Gütersloh zur baulichen Entwicklung dieser Fläche, geht die Sachverständige in diesem Gutachten davon aus, dass in absehbarer Zeit eine Baureife zu erwarten ist.

Im Gutachten geht die Sachverständige bei der Bewertung des Flurstücks 810 wie folgt vor:

Bewertungsteilbereich 1: insgesamt 3.891 m²

- Bestandgebäude „Bauernhaus mit Deele und Scheunenanbau“, „Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung“, Carport und Gartenhaus werden im Gutachten als Wohnbaufläche im Außenbereich mit insgesamt 1.891 m².
- Hausnahes Gartenland / Nutzgarten rd. 2.000 m²

Bewertungsteilbereich 2: mit insgesamt 39.280 m²

- Die Fläche für die Landwirtschaft mit 39.280,00 m² und der bisherigen Nutzung als
- Ackerland mit 32.033 m²
- Grünland 1.668 m²
- Gehölz und Hecken 2.926 m² / private Wegefläche 928 m² / Unland 1.660 m² und Graben 66 m²

Diese Fläche wird, wie oben beschrieben, als Bauerwartungsland bewertet.

Bei der Beschreibung der Gebäude, wird infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, auf die Informationen der Besichtigung vom 28.09.2021 zurückgegriffen und unterstellt, dass sich der bauliche Zustand nicht verändert hat, keine Erweiterungen oder Umbauten und keine Modernisierungen zwischenzeitlich durchgeführt wurden.

Auszug aus dem Gutachten aus 2021:

Das Bauernhaus mit Deele und den seitlich angeordneten ehemaligen Stallboxen, werden am Tag der Besichtigung nur im Erdgeschoss als Werkstatt und Lager genutzt. Das Zwischengeschoss über den Stallboxen und der große ehemalige Heuboden über der Deele sind nur bedingt begehbar, können im derzeitigen baulichen Zustand keinen Mietzins erzielen.

Auch das Scheunengebäude kann im derzeitigen baulichen Zustand nur im Erdgeschoss und geringfügig im Dachgeschoss als Lagerfläche beurteilt werden.

Das als Hühnerstall genutzte Gebäude, wurde vermutlich in den 1990-iger Jahren zu einem Gartenhaus um- und ausgebaut. Die Sachverständige berücksichtigt die Flächen im Erdgeschoss als Lager- oder Hobbyraum.

In der Bauakte der Bauaufsichtsbehörde wurde nur die Wohnflächenberechnung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vorgefunden.

Die nutzbaren Flächen des Bauernhauses und des Wohntraktes, des Scheunengebäudes und des Gartenhauses, wurden von der Sachverständigen während der Ortsbesichtigung vermessen. Die dabei ermittelten werden als Grundlage für die Ertragswertberechnung verwendet.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird jedoch ein Risikoabschlag vorgenommen, für den Fall das zwischenzeitlich Mängel oder sonstige wertbeeinflussende Besonderheiten aufgetreten sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Gütersloh mit 372.938 Einwohnern (Stand 31.12.2023)
Ort und Einwohnerzahl:	Gütersloh insgesamt mit ca. 105.759 Einwohnern (Stand 01.01.2025) Kernstadt Gütersloh mit ca. 71.186 Einwohnern (Stand 01.01.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bielefeld ist ca. 21 km entfernt Paderborn ist ca. 41 km entfernt Münster ist ca. 60 km entfernt <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf ist ca. 160 km entfernt <u>Bundesstraßen:</u> B61 ist ca. 1,3 km entfernt <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 Anschlussstelle 23 -Rheda-Wiedenbrück ist 5,2 ca. km entfernt <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Gütersloh ist ca. 3,3 km entfernt <u>Flughafen:</u> Lippstadt Paderborn ist ca. 43 km entfernt Dortmund ist ca. 77 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Stadtverwaltung von Gütersloh beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Krankenhäuser, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind im Ortsteil vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Der Ortsteil „Kattenstroth“ ist ein beliebtes Wohngebiet im Gütersloher Süden, mit guter Verkehrsanbindung und mit Nähe zur Innenstadt.
Beeinträchtigungen:	Während der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	Nahezu ebenes Grundstück.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:
insgesamt 43.867 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:



Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Gemeindestraße „Brockweg“ in den privaten Wirtschaftsweg.

Straßenausbau:

Der private Wirtschaftsweg zum Grundstück ist asphaltiert.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung.
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung der Gebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.02.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 1623 folgende Eintragungen:

- Ifd. Nr. 4 der Eintragungen: Eine Wegegerechtigkeit für die jeweiligen Eigentümer von
 - a) Kattenstroth Band 12 Blatt 140 (jetzt Gütersloh Blatt 1625 z.Zt. [REDACTED]),
 - b) Gütersloh Band 184, Blatt 5412 (jetzt Blatt 1624 z.Zt. [REDACTED]).Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31. Januar 1933 eingetragen am 2. Februar 1933 und umgeschrieben am 1. März 1963.
- Ifd. Nr. 18 der Eintragungen: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke
 - a) Gütersloh Flur 58, Flurstück 890 (Blatt 45001 BV Nr.1) und
 - b) Gütersloh Flur 58 Flurstück 891 (Blatt 43682 BV Nr. 5) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 13.03.2020 und vom 06.05.2020 (UR-Nr. 48/2020 S und 131/2020, Notar [REDACTED], Bielefeld und Notarin [REDACTED], Rheda-Wiedenbrück). Eingetragen am 13.05.2020.
- Ifd. Nr. 19 der Eintragungen: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gütersloh Flur 58, Flurstück 894 (Blatt 4230 BV Nr. 3). Bezug Bewilligung vom 14.07.2020 (UR-Nr. 187/2020, Notarin [REDACTED], Rheda-Wiedenbrück). Eingetragen am 17.08.2020.
- Lfd. Nr. 21 der Eintragungen: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschbar bei Nachweis des Todes, für [REDACTED] geboren am 20.01.1970. Bezug: Bewilligung vom 15.03.2024 (UVZ-Nr. 1183/2024, Notar [REDACTED], Gütersloh). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 22, 23 und Abt. III Nr. 40. Eingetragen am 07.06.2024

- Lfd. Nr. 22 der Eintragungen: Vorkaufsrecht bezüglich einer Teilfläche für [REDACTED], geboren am 01.01.1974. Bezug: Bewilligung vom 15.03.2024 (UVZ-Nr. 184/2024, Notar [REDACTED] Gütersloh). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 21, 23 und Abteilung III Nr. 40. Eingetragen am 07.06.2024.
- Lfd. Nr. 23 der Eintragungen: Vorkaufsrecht bezüglich einer Teilfläche für [REDACTED], geb. am 01.01.1974. Bezug: Bewilligung vom 15.03.2024 (UVZ-Nr. 185/2024, Notar [REDACTED] Gütersloh). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 21,22 und Abt. III Nr. 40. Eingetragen am 07.06.2024.
- Lfd.: Nr. 24 der Eintragungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh 11 a K 1/25). Eingetragen am 03.02.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Die Bewertungsgrundstücke werden nicht im Baulastenverzeichnis des Kreises Gütersloh geführt.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft des Eigentümers steht keines der Bestandsgebäude unter Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



Zum Wertermittlungsstichtag sind die Flurstücke im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Der „Regionalplanes OWL“ stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Siehe Seite 8 im Gutachten

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualitäten): Faktisch baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Hinweis:

Als faktische Baulandfläche werden, jene bebaute Flächen im Außenbereich bezeichnet, deren bauliche Anlagen zulässigerweise errichtet wurden, die aber nur eine Rechtsbasis in Form des Bestandsschutzes genießen.

Der Charakter des Objektes ist auf die Nutzungsart Wohnen gerichtet.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder schriftlich direkt bei den Ämtern eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einem Bauernhaus mit angebautem Wohntrakt, einer Scheune, einem Gartenhaus und einem Carport bebaut. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird vom Eigentümer überwiegend selbst bewohnt.

Die Einliegerwohnung und die Wohnung im Bauernhaus sind, oder können vermietet werden. Die Lager- und Nutzflächen im vorderen Bauernhaus sind teilweise vermietet, oder werden vom Mieter des Wohntraktes mitbenutzt.

Die Nutzflächen in der Scheune werden vom Eigentümer selbst zu Lagerzwecken genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

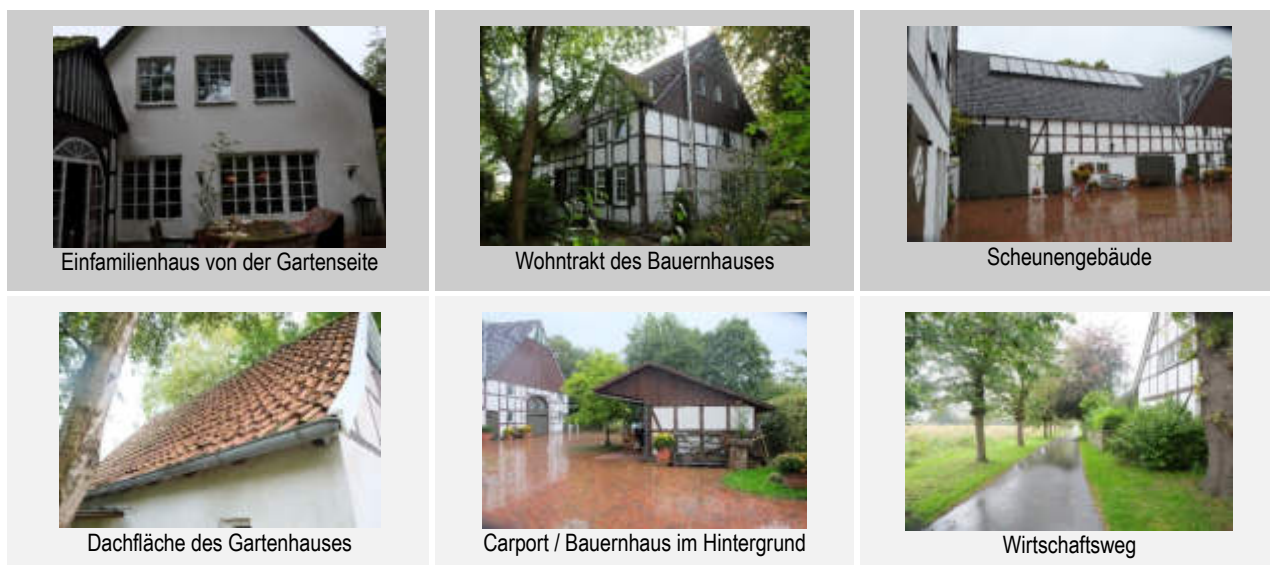
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen, sowie der eingesehenen 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 einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte, bzw. wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Übersicht über die vorhandenen baulichen Anlagen:



Die Beschreibung der Gebäude erfolgt auf der Grundlage der Innenbesichtigung am 06.10.2021:

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	1- geschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahre: (gemäß Bauakte)	<ul style="list-style-type: none"> • 1951 als Stallgebäude und Wagenschuppen errichtet • 1971 Anbau einer PKW-Garage • 1973 Erweiterung der Garage um 1 Stellplatz • 1990/1991 Umbau des Stallgebäudes zu 2 Wohnungen • 1993 Ausbau des „Dachbodens“ über der Garage
Modernisierungen:	Eine Kernsanierung erfolgte im Zuge der Umnutzung zu Wohnzwecken des ehemaligen Stallgebäudes.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Gemäß der Bauunterlagen entspricht der Ausbauzustand den Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung vom 24.02.1982.
Außenansicht:	Holzfachwerk mit Ausfachung, oder Mauerwerk mit Putz mit Anstrich. Die Giebelspitzen sind mit einer senkrechten Holzschalung verkleidet.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohneinheit 1 / mit rd. 178 m² Wohnfläche (Erdgeschoss und Dachgeschoss):

Windfang mit Zugang zur Heizzentrale (geplant als Gäste-WC)

Im offenen Raumbereich befinden sich die Küche, der Essbereich und ein Kamin. Zugang zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum und dem Wintergarten, der einen Ausgang zur Terrasse und zum Garten hat.

Über dem offenen Raumbereich befindet sich eine Galerie und der Wohnbereich, den man über eine offene Holztreppeanlage erreicht.

Im Dachgeschoss befinden sich die offene Empore mit Kamin.

Daran angrenzend der Flur, ein Kinderzimmer, Büro und Kinderbad, Schlafzimmer der Eltern mit angrenzendem Bad und Ankleide.

Wohneinheit 2 / mit rd. 78 m² Wohnfläche

Windfang, Flur und Diele, Abstellraum und Hausanschlussraum, Gäste-WC, Badezimmer, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten.

Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls 1 PKW- Garagenstellplatz

Hinweis:

Am Tag der Besichtigung waren beide Wohneinheiten, entgegen der Pläne zur Baugenehmigung, miteinander verbunden und verfügen über einen gemeinsamen Hauseingangsbereich und Windfang. Nach Aussage des Eigentümers ist der Rückbau und die Herstellung der genehmigten 2. Wohneinheit mit geringem Aufwand wieder herstellbar.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decke, Treppe, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbauweise und Fachwerk

Fundamente:

Streifenfundamente und tragende Bodenplatte, vermutlich aus Beton

Umfassungswände:

Mauerwerk, teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände:

Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk, oder in Trockenbauweise

Geschossdecken:

Holzbalkendecke

Treppe:

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion



Hauseingangsbereich:

Eingangstür: Türelement als Füllungstür mit Anstrich



Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten

Dachform:

Satteldach mit ca. 47 Grad Dachneigung

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton)



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

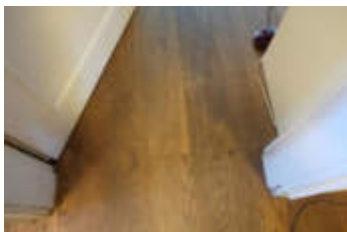
Wasserinstallationen:	Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Gütersloh. Eine Brunnenanlage zur Bewässerung des Gartens ist ebenfalls vorhanden.
Abwasserinstallationen:	Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Gütersloh.
Elektroinstallation:	Die Ausstattung entspricht dem Standard zum Zeitpunkt der Kernsanierung im Jahr 1990.
Heizung:	Gas-Hybridheizung (Baujahr November 2020), mit Solarthermieanlage auf der Dachfläche des Scheunengebäudes
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Überwiegend durch die Solarthermie

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Einliegerwohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden. Nach Aussage des Eigentümers kann eine mit der Hauptwohnung vergleichbare Ausstattung unterstellt werden.

3.2.5.1 Erd- und Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Keramischer Belag, Parkett und teilweise textiler Belag
--------------	---



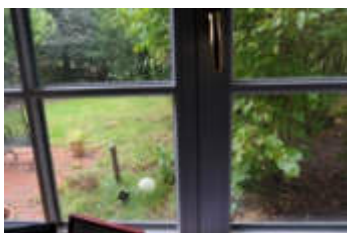
Wandbekleidungen:	Vliestapete, Raufaser oder Putz mit Anstrich, Fliesen oder Fliesenspiegel in den Bädern und an der Objektwand der Küche
-------------------	---



Deckenbekleidungen:	Putz- oder Raufaser mit Anstrich, teilweise mit Deckeneinbaustrahlern
---------------------	---



Fenster:	Überwiegend Rahmen aus Holz mit Anstrich, mit Sprossen und Isolierverglasung.
----------	---



Türen:



Haustür: Massives strukturiertes Türblatt aus Holz mit Anstrich

Zimmertüren: Zargen und Türblätter als Füllungstüren aus Holz mit Anstrich und guten Drückergarnituren

sanitäre Installation:



Einliegerwohnung:

Badezimmer (innenliegend):

Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und wandhängendes WC

Gäste-WC (innenliegend):

wandhängendes-WC und Handwaschbecken

Badezimmer im Dachgeschoss (innenliegend):

wandhängendes-WC und Bidet, Badewanne, Dusche und Handwaschbecken

Badezimmer im Dachgeschoss:

Doppelwaschtisch, wandhängendes WC und Bidet und Dusche

Erd- und Dachgeschoss Kamin mit Wärmerückgewinnung

besondere Einrichtungen:

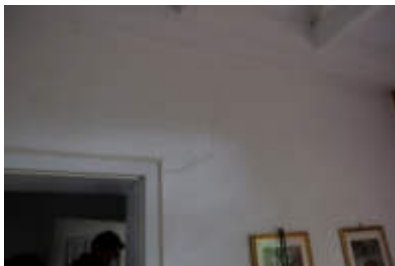


Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Teilweise Risse im Innenputz



Grundrissgestaltung:

Es wurde ein zeitgemäßer Grundriss vorgefunden.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Dachaufbauten

Besonnung und Belichtung:

Teilweise Verschattung durch den vorhandenen Baumbestand.

Allgemeinbeurteilung:

Am Tag der Besichtigung mit einem, über dem Üblichen liegenden allgemeinem Renovierungsbedarf.

Die Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungsbedarfs, werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) berücksichtigt.

3.3 Bauernhaus mit Wohntrakt

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Typisches Bauernhaus mit hoher Deele und den üblichen beidseitig angeordneten Stallboxen und Kammern.

Der Wohntrakt wurde nachträglich an das Fachwerkgebäude angebaut. Die Zimmer im Zwischengeschoss verfügen über eine lichte Raumhöhe von 1,93 m, darüber befindet sich das ausgebaute Dachgeschoss.

Die Deele und die vorderen, seitlichen Nebenräume, werden als Lager oder Werkstatt genutzt.

Der Dachraum über der Deele, sowie die Zwischengeschosse über den ehemaligen Stallboxen sind ungenutzt.

Es besteht Ausbaupotential, der aber nur mit erheblichem finanziellem Aufwand hergestellt werden kann.

Im Gutachten unterstellt die Sachverständige eine Nutzung der Deele und der vorderen seitlichen Kammern als mögliche Lagerfläche. Diese Flächen wurden im Aufmaß ermittelt.

Baujahre:

1902 Bauernhaus (gemäß Bauakte)

1906 Anbau des Wohntraktes

Modernisierungen:

Der Wohntrakt des Bauernhauses wurde in den 90-iger Jahren umfassend modernisiert und renoviert.

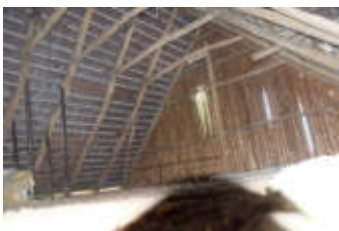
Unter Berücksichtigung des Baujahres und nach äußerem Anschein, machte das 1902 errichtete Bauernhaus am Tag der Besichtigung, auf der Hof- und Hauseingangsseite, einen gepflegten Eindruck.

Die Deele und die Stallboxen im vorderen Fachwerkhaus wurden augenscheinlich seit vielen Jahren nicht wesentlich modernisiert oder renoviert. Im Gutachten unterstellt die Sachverständige eine, der unterstellten Nutzung als Lagerfläche oder Werkstatt angemessene Beseitigung des Unterhaltungsstaus.

Die Kosten werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Zusätzlich zu den Kosten für die Beseitigung des Unterhaltungsstaus, erfolgt ein pauschaler „Risikoabschlag für Unvorhergesehenes“, da der bauliche Zustand der Holzbalkendecken, Pfetten und Sparren, sowie die Boden- und Wandanschlüsse, nicht überall einsehbar und zugänglich waren.

Erweiterungsmöglichkeiten:



Der Dachboden über der Deele ist ggf. ausbaufähig.

Außenansicht:



Holzfachwerk mit Ausfachung, die Giebelseiten sind mit senkrechter Holzschalung verkleidet.

Die Fassade auf der Gartenseite des Gebäudes wurde teilweise saniert. Die Malerarbeiten an der Außenfassade sind noch nicht abgeschlossen.

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bauernhaus mit rd. 159 m² WF / 75 m² NF

Erdgeschoss:

Wohntrakt hinten:

Diele mit Treppen zu den oberen Geschossen

Schlafzimmer, Wohn- und Arbeitszimmer mit Ausgang in den Garten, Küche, Hausarbeitsraum

Der Flur und das angrenzende Badezimmer befinden sich räumlich bereits im angrenzenden Scheunengebäude.

Bauernhaus vorne:

Deele, Werkstatt und Abstellraum des Mieters auf der rechten Seite

Auf der linken Seite Werkstatt und Lagerfläche

Zwischenebene Wohntrakt hinten:

Treppenraum und Flur, Badezimmer und 2 Schlafzimmer, davon eines als Durchgangszimmer

Dachgeschoss Wohntrakt hinten:

Treppenraum und Flur, Abst.-Raum und Schlafzimmer

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe, Dach)

Konstruktionsart:

Fachwerk und Massivbauweise

Fundamente:

Fundamente und Bodenplatten (nicht einsehbar), es wird eine bauzeitliche Bauweise unterstellt.

Umfassungswände:

Überwiegend Holzfachwerk mit Ausmauerungen

Innenwände:

Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung oder Trockenbauweise.

Geschossdecken:

Holzbalken

Treppe:

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion



Hauseingangsbereich:

Eingangstür aus Holz

Bei den Besichtigungen machte der Hauseingangsbereich einen gepflegten Eindruck.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Dachaufbau auf der Hauseingangsseite

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Gütersloh.
Abwasserinstallationen:	Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Gütersloh.
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation entspricht der Ausstattung der 90-ziger Jahre.
Heizung:	Die Wohnung ist an die Anlage des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung angeschlossen.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Bauernhaus mit Wohntrakt

Bodenbeläge:



Wohnung:

Keramischer Belag, Parkett oder Holzdielen

Bauernhaus:

Roter Ziegel

Wandbekleidungen:



Wohnung:

Überwiegend Raufaser mit Anstrich, Fliesenspiegel in den Bädern und an der Objektwand der Küche

Bauernhaus:

Fachwerk mit Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen:

Wohnung:

Holzverkleidung teilweise mit Einbaustrahlern, Raufaser oder Putz mit Anstrich

Bauernhaus:

Holzdielen

Fenster:



Wohnung:

Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Sprossenteilung

Bauernhaus:

Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Sprossenteilung

Türen:



Zimmertüren:

Zargen und Füllungstüren aus Holz, teilweise mit Anstrich und mit Lichtausschnitten

sanitäre Installation:



Badezimmer Wohnung:

Erdgeschoss: Handwaschbecken, Dusche und wandhängendes-WC

Zwischengeschoss: Handwaschbecken, Dusche, Badewanne und wandhängendes-WC

Dachgeschoss: Handwaschbecken, wandhängendes-WC und Dusche mit hohem Einstieg

besondere Einrichtungen:

Keine vorhanden

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung:

Individuell

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Dachaufbau

Besonnung und Belichtung:

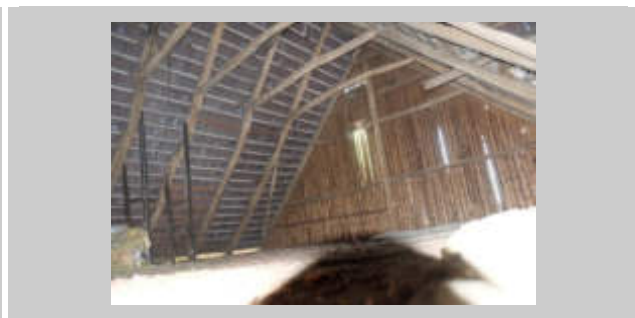
Die Belichtung ist durch den Baumbestand teilweise eingeschränkt.

Allgemeinbeurteilung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Baujahres, befindet sich der Wohntrakt in einem zufriedenstellenden Zustand, teilweise mit Renovierungsstau.

Beim vorderen Bauernhaus wurde ein über das Übliche hinausgehender Instandhaltungsstau festgestellt.

Die Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungs- und Renovierungsstaus, sowie für Unvorhersehbares werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.



3.4 Scheune

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

1- geschossiges Scheunengebäude, geringfügig ausgebautes Dachgeschoss und zweiseitig an das Einfamilienhaus und das Bauernhaus angebaut.



Baujahr:

1923 (gemäß Bauakte)

Modernisierung:

Die Scheune wurde nicht modernisiert. Auf der hofseitigen Dachfläche wurde eine Solaranlage installiert.

Es wird unterstellt, dass die Dachunterkonstruktion auf ihre Eignung zuvor untersucht worden ist.

Außenansicht:

Im Erdgeschoss Putz mit Anstrich, darüber Holzfachwerk mit Ausfachung.

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Scheune

Erdgeschoss mit ca. 103 m² NF:

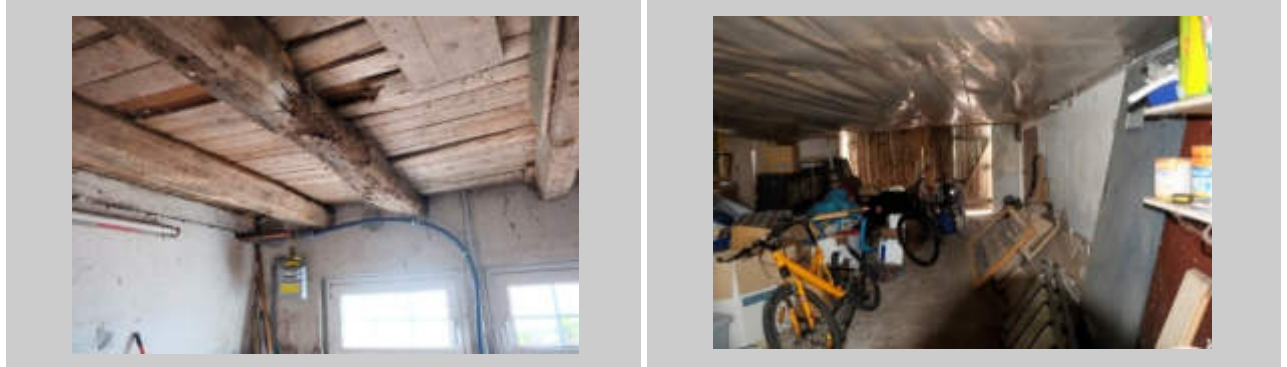
Die Lagerfläche ist in 2 Raumbereiche aufgeteilt, die sich durch einen tragenden Deckenbalken und Holzstützen ergeben. Im hinteren rechten Raumbereich, befindet sich das vom Raum abgetrennte Badezimmer des Bauernhauses. Auf der linken Raumseite befindet sich ein Abstellraum. Der Fußboden liegt ca. 0,5 m unter dem Fußboden des Lagerraumes.

Dachgeschoss mit ca. 28 m² NF

Treppenraum zum teilweise ausgebauten Bodenraum.

Vorflur, ein Lager- oder Abstellraum

Der Bodenraum ist begehbar und besitzt ggf. Ausbaupotential. Bei der Besichtigung wurden teilweise schadhafte Deckenbalken festgestellt, die ausgetauscht werden müssen.



3.4.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decke, Treppe, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau, Fachwerk

Fundamente:

Fundamente und Bodenplatten (nicht einsehbar), es wird eine bauzeitliche Bauweise unterstellt.

Umfassungswände:

Mauerwerk und Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände:

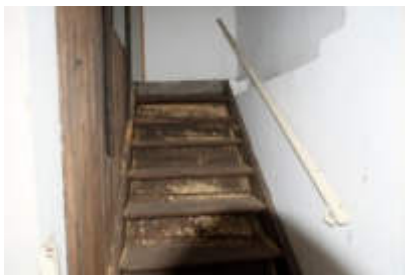
Tragende Innenwände aus Mauerwerk Holzfachwerk mit Ausmauerung

Geschossdecken:

Holzbalken mit Holzdielen

Treppe:

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion



Eingangsbereich:

Türen und Tore aus Holz mit Anstrich

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton)

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Einfache Ausstattung
Lüftung: Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.5.1 Lager- und Nebenräume

Bodenbeläge: Roter Ziegelstein, teilweise mit Estrich



Wandbekleidungen: Überwiegend Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Holzdielen
Fenster: Rahmen aus Stahl mit Anstrich mit einfacher Verglasung



Türen: Türen und Tore aus Holz mit Anstrich
Sanitäre Installation: Eine Zuleitung ist vorhanden



Bauschäden und Baumängel: Erheblicher Instandhaltungs- und Renovierungsstau
Grundrissgestaltung: Überholt aber ausbaufähig

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen: Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung: Ausreichend
Allgemeinbeurteilung: Es besteht ein über das Übliche hinausgehender Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.
Die Kosten für die Beseitigung des Unterhaltungs- und Renovierungsstaus, sowie für Unvorhersehbares werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.5 Carport

Baujahr: 1997
Bauart: Holzkonstruktion, Fachwerk
Dachform: Satteldach
Dach aus: Holz mit Dachziegel
Boden: Betonpflaster



3.6 Gartenhaus (ehemaliger Hühnerstall)

3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Freistehendes, 1-geschossiges Gartenhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: 1948 (gemäß Bauakte) ehemals als Hühnerstall genehmigt und errichtet.

Modernisierung: Das Gebäude wurde regelmäßig instandgehalten und vermutlich in den 90-ziger Jahren ausgebaut.

Außenansicht: Holzfachwerk mit Ausfachung

3.6.2 Raumaufteilung

Erdgeschoss mit ca. 32 m² NF:

Vorraum und 1 Abstell- Lager- oder Hobbyraum

3.6.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decke, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Vermutlich Streifenfundamente und tragende Bodenplatte (nicht einsehbar)

Umfassungswände: Mauerwerk, der Giebel als Fachwerk

Innenwand: Mauerwerk

Geschossdecke: Holzbalken

Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Holz. Der Hauseingang machte einen gepflegten Eindruck.



Dach:



Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton)

3.6.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:

Einfache Ausstattung

Heizung:

Ofen



3.7 Außenanlagen

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Hofbefestigung
- Terrassen
- Obstbäume, Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Zapfstellen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte der bebauten und unbebauten Grundstücke in, 33334 Gütersloh, Brockweg 170, zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Gütersloh	1623		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gütersloh	58	50	4 m ²
Gütersloh	58	61	2 m ²
Gütersloh	58	497	154 m ²
Gütersloh	58	681	535 m ²
Gütersloh	58	810	43.172 m ²
Fläche insgesamt:			43.867 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnungen	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 810	Wohn- und Nebengebäude, Garten- und Bauerwartungsland	43.172 m ²
Flurstück 50	unbebaut (Unland und Fließgewässer)	4 m ²
Flurstück 61	unbebaut (Gehölz)	2 m ²
Flurstück 497	unbebaut (Grünland 76m ² , 70m ² Unland, 8m ² Fließgewässer)	154 m ²
Flurstück 681	unbebaut (Private Wegefläche)	535 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		43.867 m ²

4.2 Wertermittlung für das „Flurstücks 810“

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen hinsichtlich seiner tatsächlichen Nutzung, in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bebaute Hoffläche	1.891 m ²
Hausnahes Gartenland	2.000 m ²
Anteilige Fläche am Flurstück 810	3.891 m²
Acker	32.033 m ²
Grünland	1.668 m ²
Gehölz	2.926 m ²
Private Wegefläche	928 m ²
Unland	1.660 m ²
Graben	66 m ²
Anteilige Fläche Bauerwartungsland am Flurstück 810	39.280 m²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung für die „anteilige bebaute Fläche des Flurstücks 810“

4.2.2.1 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **195,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche im Außenbereich)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	„faktisch“ baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 43.172 m ² Bewertungsteilbereich = 1.891 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

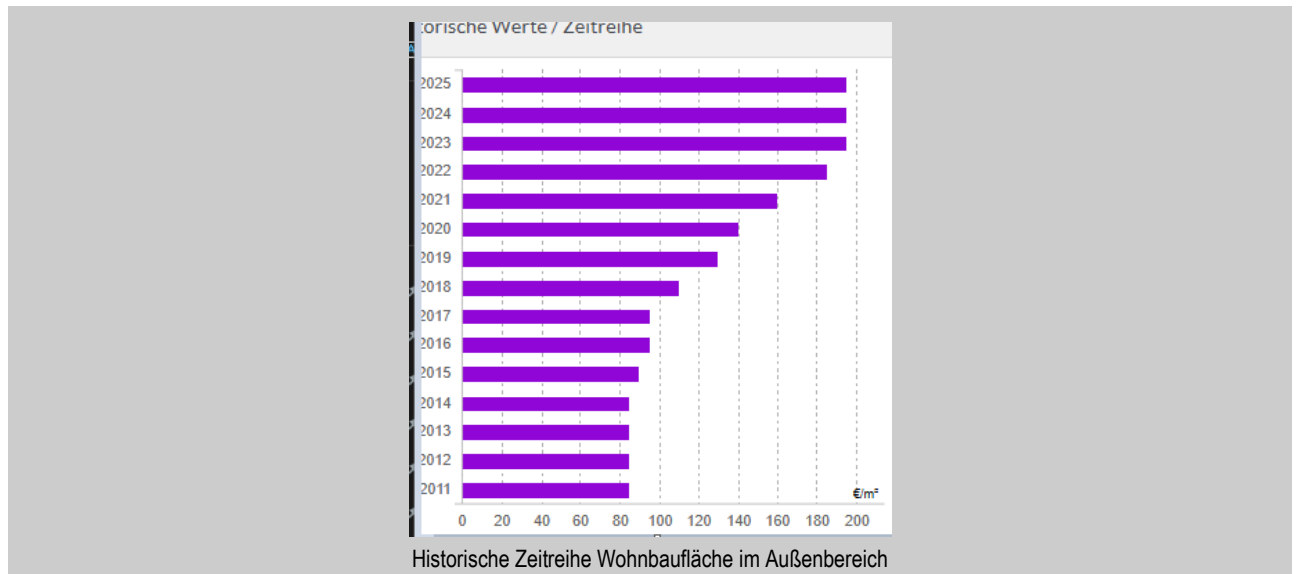
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	195,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,10	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	214,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	1000 m ²	1.891	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	„faktisch“ baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert	=	214,50 €/m ²		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	214,50 €/m ²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	214,50 €/m ²		
Anteilige bebaute Fläche am Flurstück 810	×	1.891 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	=	405.619,50 € <u>rd. 406.000,00 €</u>		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt **409.000,00 €**.

4.2.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Stichtagsanpassung

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Gütersloh, ist das Bodenwertniveau für Wohnen im Außenbereich, im Verlauf der letzten 3 Jahre im Schnitt nicht angestiegen. Der Anpassungsfaktor zum Wertermittlungstichtag liegt demnach bei 1,00.



E2 Anpassung an die Lage

Lageunterschiede setzen sich aus vielen Faktoren zusammen. Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich seiner Lagequalität, Erreichbarkeit, Erschließung und der Innenstadtnähe mit einem Zuschlag zu beurteilen. Die Sachverständige hält einen Zuschlag, bzw. einen Anpassungsfaktor von 1,10 für angemessen.

E3 – Anpassung an die Fläche

Wohnbaugrundstücke in Außenbereichslage werden in der Regel mit bis zu 1.000 m² Grundstücksfläche zum vollen Bodenrichtwert angesetzt. Der bebaute Teilbereich des Grundstücks ist jedoch nicht nur mit untergeordneten Wirtschaftsgebäuden bebaut, sondern verfügt über 2 selbstständige Wohngebäude mit entsprechendem Bedarf an Nebenflächen. Aus diesem Grund hält die Sachverständige eine Anpassung an die Fläche für nicht sachgerecht.

4.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung und vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten, sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders „zu veranschlagende“ Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung des Eigentümers und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung nur pauschal angesetzt werden können.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten), zu erzielende Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.2.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebaute Fläche“

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gelten grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grunds und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

4.2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich des Flurstücks 810 „hausnahes Gartenland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 9,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 43.172 Bewertungsteilbereich = 2.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Gartenland“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

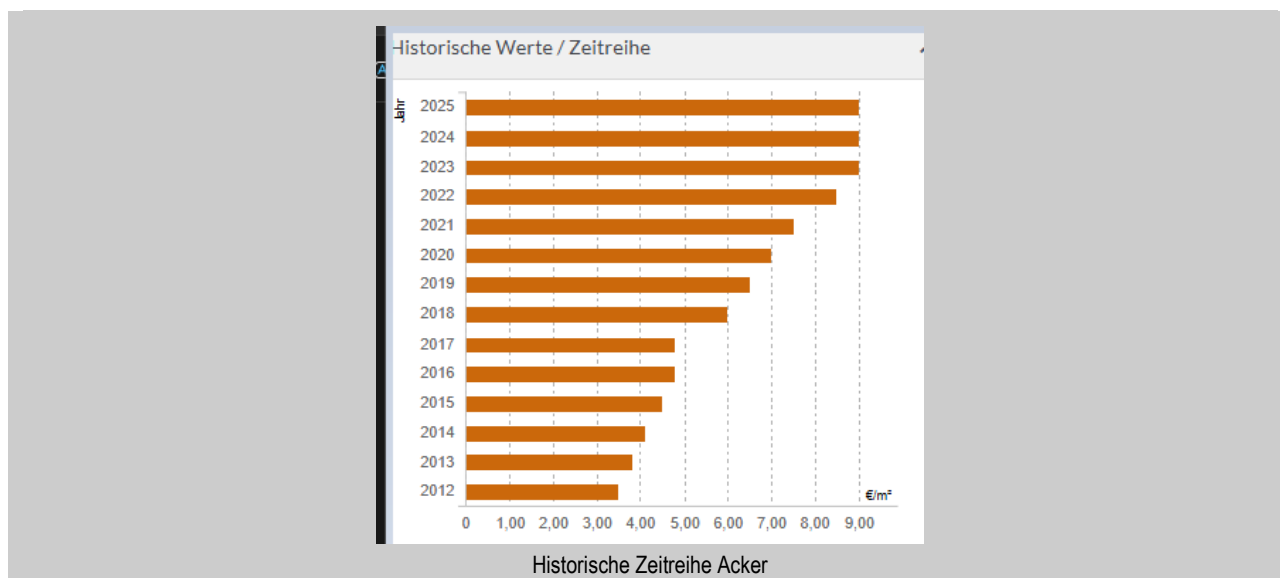
I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	9,00 €/m ²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche Landwirtschaft	Fläche Landwirtschaft	× 2,0	
Nutzungsart	Ackerland	Gartenland	× 2,00	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.000	× 1,00	
angepasster Bodenrichtwert		=	18,00 €/m ²	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	18,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
relativer Bodenwert		=	18,00 €/m ²	
Fläche		×	2.000 m ²	
Bodenwert		=	36.000,00 €	
		rd.	36.000,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt **36.000,00 €**.

4.2.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Stichtagsanpassung

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Gütersloh, ist das Bodenwertniveau für Ackerland, im Verlauf der letzten 3 Jahre nicht gestiegen. Eine zeitliche Anpassung wird nicht vorgenommen.



E2 Anpassung an die Nutzungsart

Im planungsrechtlichen Außenbereich gilt der Bodenrichtwert bei Wohnbauflächen üblicherweise für bis zu 1.000 m². Darüberhinausgehende Gartenflächen können demnach durchschnittlich mit dem Doppelten des jeweiligen Ackerlandpreises in Ansatz gebracht werden.

Gartenland im Außenbereich (Stadt und Kreis Gütersloh)

Bebaute Grundstücke im Außenbereich verfügen tlw. über große Grundstücksflächen. In Abschnitt 4.1.4 ist bereits der Ansatz zur Ermittlung der bebauten Flächen bis zu einer Größe von ca. 1.000 m² erläutert worden. Darüber hinausgehende Flächen sind hinsichtlich ihrer Nutzung zu bewerten. Neben rein land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sind hier auch häufig großzügige Gartenflächen vorhanden, die an die bebaute Teilfläche angrenzen.

Auswertungen der Kaufpreissammlung ergaben, dass für die angelegten Gartenflächen durchschnittlich das Doppelte des jeweiligen Ackerlandpreises in Ansatz gebracht werden kann.

4.2.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich des Flurstücks 810 „Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		36.000,00 €
Wert der Außenanlagen / pauschal für Aufwuchs und Einfriedungen	+	10.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	=	46.000,00 €
	rd.	46.000,00 €

4.2.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich des Flurstücks 810 „allgemeines Siedlungsgebiet“

Der Regionalplan OWL hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 810) ein allgemeines Siedlungsgebiet dargestellt. Aus diesem Grund ist es sachgerecht die bislang als Acker genutzte Fläche an die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland anzupassen. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 1.3 des Gutachtens

In Anlehnung an die angrenzende Bodenrichtwertzone, die für Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert von 420 €/m² ausweist, werden entsprechende Abschläge für noch ausstehende Erschließungsbeiträge, Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“ Abschläge vorgenommen und somit ein relativer Bodenwert für „Bauerwartungsland“ ermittelt.

4.2.8 Bodenwertermittlung anteilige Fläche des Flurstücks 810 „allgemeines Siedlungsgebiet“

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 43.172 m ² Bewertungsteilbereich = 39.281 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 €/m ²		E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,000	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 420,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	39.281,00	× 1,000	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 420,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 60,00 €/m ²	E3
angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für baureifes Land			= 360,00 €/m ²	

Deduktive Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich des Flurstücks 810 „Bauerwartungsland“:

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (10 %)	– 36,00 €/m ²	E4
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	= 324,00 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 2,00 %	× 0,961	E5
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 311,36 €/m ²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (30 %)	– 93,41 €/m ²	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 217,95 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 3 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 2,00 %	× 0,942	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 205,31 €/m ²	
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans (10 %)	– 20,53 €/m ²	E6
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	= 184,78 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 3 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 2,00 %	× 0,942	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan) (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans)	= 165,63 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 7 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %	× 0,813	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (mit einer Wartezeit von 7 Jahren bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan)	= 148,48 €/m ²	
Abzug wegen Unsicherheit bzgl. der Wirksamwerdung des Flächennutzungsplans (10 %)	– 14,85 €/m ²	E7
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland vor Rechtskraft des Flächennutzungsplans	= 133,63 €/m ²	
Abzug wegen sonstiger möglicher Unsicherheiten (10 %)	– 13,36 €/m ²	
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	= 120,27 €/m ²	

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „erweitertes Siedlungsgebiet“	Erläuterung
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	120,27 €/m ²
Fläche	× 39.281,00 m ²
Bodenwert für das Bauerwartungsland	= 4.724.325,87 € <u>rd. 4.700.000,00 €</u>

Der Bodenwert für das Bauerwartungsland beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt

4.700.000,00 €.

4.2.8.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertermittlung

E1 / E2 Richtwertgrundstück und Stichtagsanpassung

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Gütersloh, ist das Bodenwertniveau in der angrenzenden Richtwertzone für Wohnbauflächen im Verlauf der letzten 3 Jahre nicht gestiegen. Eine zeitliche Anpassung an den Richtwert wird deshalb nicht vorgenommen.



E3 Anpassung an die Erschließungssituation

Rohbauland und Bauerwartungsland unterscheiden sich von baureifem Land durch die fehlende Sicherung der Erschließung. Bei Ungeordnetem Rohbauland und beim Bauerwartungsland fehlt zusätzlich die für eine bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Grundstücksform.

Der Bodenrichtwert ist an den beitragsfreien Zustand des Richtwertgrundstücks anzupassen. Im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Gütersloh werden die Erschließungskosten nach § 127 BauGB für Neuerschließungen in einer Spanne zwischen 25 €/m² und 80 €/m² angegeben.

In diesem Bewertungsfall hält die Sachverständige einen pauschalen Abschlag von 60 €/m² für angemessen.

Erschließungskosten umfassen die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (im Wesentlichen Straßenausbauskosten), Kostenerstattungsbeiträge für den Naturschutz nach § 135 a Baugesetzbuch und Kanalanschlussgebühren nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW. Die Höhe der Erschließungskosten richtet sich nach der individuell durchgeführten Maßnahme. Die Preisspanne für Neuerschließungen bewegt sich i.d.R. in einem Bereich von 25 EUR/m² bis 80 EUR/m². Die Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind darin nicht enthalten.

Ausschnitt aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Gütersloh

E4 Risikoabschlag

Bis zur Sicherung der Erschließung sind bauliche Vorhaben noch nicht zulässig. Es entstehen – trotz in der Regel steigender Bodenwerte Zinsverluste für das in den Grunderwerb investierte Kapital. In der Wertermittlungsliteratur werden dafür ca. 10 % angehalten.

E5 Wartezeit / Abzinsung

Über die Dauer, vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung, wird eine Wartezeit von 2 Jahren, mit einem Abzinsungsfaktor von 0,961 (2 Jahre und 2 % Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser) an den Zwischenwert angepasst, um dann einem relativen Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland zu erhalten.

E5 Wertabzug wegen fehlender Bodenordnung

Bei noch nicht für eine bauliche Nutzung zweckmäßig gestalteten Grundstücken entstehen noch Aufwendungen für die Bodenordnung. In der Regel ist hier ein Wertanteil abzüglich 30 % zu berücksichtigen. Über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens (3 Jahre mit einem Abzinsungszinssatz von 2 %) wird mit einem Abzinsungsfaktor von 0,942 angepasst, um den relativen Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-) Rohbauland zu erhalten.

E6 Bebauungsplanrisiko

Wegen des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplans, ist ein Wertabschlag bis zu 10% vorzunehmen, wenn die Gemeinde noch keinen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Dieser ist mit einem Abzinsungsfaktor von 0,942 (3 Jahre mit 2,0 %) anzupassen, um einen relativen Bodenwert von Bauerwartungsland zu erhalten.

E7 Flächennutzungsplanrisiko (werdendes Bauland)

Die Stufe „Bauerwartungsland“ kann bereits vor Rechtskraft des Flächennutzungsplans (mit der Darstellung „Baulandfläche „i.S. D. § 1 Abs. 1 BauNVO) eintreten. Je nach Verfahrensstand des Flächennutzungsplans beträgt der Wertabschlag bis zu 10%, wie in diesem Bewertungsfall.

Hinweis:

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh und den Kreis Gütersloh, liegen die Kaufpreise von Bauerwartungsland in einer Spanne von 15 bis 40 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen. Der relative Bodenwert für das Bauerwartungsland wurde mit rd. 120 €/m² ermittelt und liegt damit bei rd. 29 % in der zuvor genannten Spanne.

4.2.9 Ableitung des Grundstückswerts für das „Flurstück 810“ aus den Verfahrensergebnissen**Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Beide Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren, aber bei jeder Immobilieninvestition sind grundsätzlich auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für beide Verfahren erforderlichen Daten zur Verfügung.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, - und Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs: Flurstück 810	Ertragswert	Sachwert
Bebaute Fläche Hofstelle	716.000,00 €	729.000,00 €
Hausnahes Gartenland	46.000,00 €	46.000,00 €
Fläche „Bauerwartungsland“	4.700.000,00 €	4.700.000,00 €
Summe	5.462.000,00 €	5.475.000,00 €

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[5.475.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 5.462.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } \underline{\underline{5.470.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.10 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 810

Der **Wert für des bebauten und unbebauten Teilgrundstücks Flurstück 810** wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

5.470.000,00 €

geschätzt.

5 Ermittlung der Einzelwerte der Flurstücke (50, 61, 497 und 681)

Teilgrundstücksbezeichnungen	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 50	unbebaut (Unland und Fließgewässer)	4 m ²
Flurstück 61	unbebaut (Gehölz)	2 m ²
Flurstück 497	unbebaut (Grünland 76m ² , 70m ² Unland, 8m ² Fließgewässer)	154 m ²
Flurstück 681	unbebaut (Private Wegefläche)	535 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		695 m ²

In den nachfolgenden Bodenwertermittlungen geht die Sachverständige davon aus, dass die Flurstücke 50,61 und 497 in die Entwicklungsstufe angepasst und den Flächen ebenso als „Bauerwartungsland“ bewertet werden können.



5.1 Bodenwertermittlung für das „Flurstück 50“

Die ca. 4,00 m² große Fläche wird als Bauerwartungsland eingestuft.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **420 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	4,00 m ²

Bodenwertermittlung „Flurstück 50“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	420,00 €/m ²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	
			1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	420,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	4,00	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 0,290	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	120,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	120,00 €/m ²	
Fläche		×	4,00 m ²	
Bodenwert		=	480,00 €	
			rd. <u>500,00 €</u>	

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt 500,00 €.

5.1.1.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1 Stichtagsanpassung**

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 4.2.7

E2 Anpassung an die Entwicklungsstufe

Siehe hierzu die Erläuterungen zur Ermittlung der Grundstücksqualität Bauerwartungsland in Abschnitt 4.2.8 des Gutachtens

5.1.2 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 50“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 50“ wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

500,00 €

geschätzt.

5.2 Bodenwertermittlung für das „Flurstück 61“

Die ca. 2 m² große Fläche wird als Bauerwartungsland eingestuft.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **420 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	2,00 m ²

Bodenwertermittlung „Flurstück 61“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 420,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2,00	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 0,290	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 120,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 120,00 €/m ²	
Fläche			× 2,00 m ²	
Bodenwert			= 240,00 €	
			rd. <u>200,00 €</u>	

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt 200,00 €.

5.2.1.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Stichtagsanpassung

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 4.2.7

E2 Anpassung an die Entwicklungsstufe

Siehe hierzu die Erläuterungen zur Ermittlung der Grundstücksqualität Bauerwartungsland in Abschnitt 4.2.8 des Gutachtens.

5.2.2 Wert des „Flurstücks 61“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 61 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

200,00 €

geschätzt.

5.3 Bodenwertermittlung für das „Flurstück 497“

Das ca. 154 m² große Flurstück wird als Bauerwartungsland eingestuft.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **420 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	154,00 m ²

Bodenwertermittlung „Flurstück 497“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 €/m ²		E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 420,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	497,00	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 0,290	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 120,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				E
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 120,00 €/m ²	
Fläche			× 154,00 m ²	
Bodenwert			= 18.480,00 €	
			rd. <u>18.000,00 €</u>	

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt 18.000,00 €.

5.3.1.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Stichtagsanpassung

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 4.2.7

E2 Anpassung an die Entwicklungsstufe

Siehe hierzu die Erläuterungen zur Ermittlung der Grundstücksqualität Bauerwartungsland in Abschnitt 4.2.8 des Gutachtens

5.3.2 Wert des „Flurstücks 497“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **18.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 61 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

18.000,00 €

geschätzt.

5.4 Wertermittlung für das „Flurstück 681“

Bei dem Flurstück 681 handelt es sich um eine private Wegefläche, die der Erschließung des Areals dient.

5.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **420 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Private Wegefläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	535 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks Flurstück 681

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Private Wegefläche	× 0,100	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 42,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	535 m ²	× 1,000	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 42,00 €/m ²	
Fläche			× 535 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 22.470,00 €	
			rd. <u>22.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt **22.000,00 €**.

5.4.1.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Stichtagsanpassung

Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 4.2.7

E2 Anpassung an die Nutzungsart

Gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses gehen Private Wegeflächen mit 10 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land in die Bodenwertermittlung ein.

5.4.2 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 681

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **22.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das „Teilgrundstück Flurstück 681“ wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

22.000,00 €

geschätzt.

5.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnungen	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswerte
Flurstück 810	Bebaute und unbebaute Flächen	43.172,00 m ²	5.470.000,00 €
Flurstück 50	unbebaut (Unland und Fließgewässer)	4,00 m ²	500,00 €
Flurstück 61	unbebaut (Gehölz)	2,00 m ²	200,00 €
Flurstück 497	unbebaut (Grünland 76m ² , 70m ² Unland, 8m ² Fließgewässer)	154,00 m ²	18.000,00 €
Flurstück 681	unbebaut (Private Wegefläche)	535,00 m ²	22.000,00 €
Summe		43.867,00 m ²	5.510.700,00 €

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung mit

rd. 5.500.000,00 €

in Worten: fünf Millionen fünfhunderttausend Euro

geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Für das bebaute und unbebaute Grundstück / Bauerwartungsland		in 33334 Gütersloh, Brockweg 170				
Flur 58	Flurstücks 810	Wertermittlungsstichtag: 02.09.2025				
Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Bebaute Fläche Hofstelle	baureifes Land	frei	214,70	1.891,00	406.000,00	
Hausnahes Gartenland	Fläche der Landwirtschaft	frei	18,00	2.000,00	36.000,00	
Allgemeines erweitertes Siedlungsgebiet	Bauerwartungsland	frei	120,00	39.281,00	4.700.000,00	
Summe:			234,20	43.172,00	5.142.000,00	
Objektdaten						
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Bebaute Fläche Hofstelle	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	430,00	256,00	1951	80	30
Bebaute Fläche Hofstelle	Gartenhaus	102,00	32,00	1948	80	13
Bebaute Fläche Hofstelle	Bauernhaus mit Wohntrakt	442,00	234,00	1902	80	28
Bebaute Fläche Hofstelle	Scheune	324,00	131,00	1923	80	18
Bebaute Fläche Hofstelle	Carport	65,00		1997	50	22
Wesentliche Daten						
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor		
Bebaute Fläche Hofstelle	41.799,00	9.375,18 € (22,43 %)	2,40	0,85		
Relative Werte						
Ergebnisse						
Ertragswert:			5.462.000,00 € (100 % vom Sachwert)			
Sachwert:			5.475.000,00 €			
Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 810			5.470.000,00 €			
Wertermittlungsstichtag			02.09.2025			

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Unland und Fließgewässer		in Gütersloh, Brockweg 170			
Flur 58	Flurstücks 50	Wertermittlungstichtag: 02.09.2025			
Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 50	baureifes Land	frei	125,00	4,00	500,00
		Summen:	125,00	4,00	500,00
Ergebnisse					
Vergleichswert:		500,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):		500,00 €			
Wertermittlungstichtag		02.09.2025			

Für Gehölz		in Gütersloh, Brockweg 170			
Flur 58	Flurstücks 61	Wertermittlungstichtag: 02.09.2025			
Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 61	baureifes Land	frei	100,00	2,00	200,00
		Summen:	100,00	2,00	200,00
Ergebnisse					
Vergleichswert:		200,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):		200,00 €			
Wertermittlungstichtag		02.09.2025			

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für Grünland 76m ² , 70m ² Unland, 8m ² Fließgewässer		in Gütersloh, Brockweg 170			
Flur 58	Flurstück 497 u. a.	Wertermittlungsstichtag: 02.09.2025			
Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 497	baureifes Land	frei	116,88	154,00	18.000,00
		Summen:	116,88	154,00	18.000,00
Ergebnisse					
Vergleichswert:		18.000,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):		18.000,00 €			
Wertermittlungsstichtag		02.09.2025			

Private Wegefläche		in Gütersloh, Brockweg 170			
Flur 58	Flurstück 681	Wertermittlungsstichtag: 02.09.2025			
Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Flurstück 681	baureifes Land	frei	41,12	535,00	22.000,00
		Summen:	41,12	535,00	22.000,00
Ergebnisse					
Vergleichswert:		22.000,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):		22.000,00 €			
Wertermittlungsstichtag		02.09.2025			

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie-BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S S. 597),
- Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie -SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) und

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kommentar zum ZVG: Dassler/Schiffhauer; Hintzen, Engels, Rellemeyer, in der 14. Auflage, erschienen im Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld 2013
- [5] Immobiliervollstreckung: Hock/Klein/Hilbert/Deimann, 5. Auflage, erschienen im Verlag C.F. Müller
- [6] Grundstücksmarktbericht Gütersloh Stadt 2025

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember 2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 6: Fotos vom Tag der Besichtigung 06.10.2021, Tag des Aufmaßes 28.09.2021, sowie 02.09.2025 (Außenbesichtigung) (teilweise nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 1



Bild 1: Blick auf den Hof mit Bauernhaus, Scheune und Carport



Bild 2: Blick auf die Scheune

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 2



Bild 3: Blick auf den Wohntrakt des Bauernhauses



Bild 4: Ansicht von der Gartenseite

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 3



Bild 5: Wohntrakt mit angebautem Scheunengebäude



Bild 6: Blick in den Garten und auf das Scheunengebäude

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 4



Bild 7: Blick in den Wirtschaftsweg



Bild 8: Ansicht von der Gartenseite des Einfamilienhauses

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 5



Bild 9: Blick auf die Terrasse des Wohntraktes und auf das Gartenhaus im Hintergrund



Bild10: Blick auf die Dachfläche des Gartenhauses

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 6



Bild 11: Blick in den Brockweg und auf das Bauerwartungsland



Bild 12: Blick auf das Bauerwartungsland

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 7



Bild 13: Blick auf das Bauerwartungsland



Bild 14: Hecke zwischen der bebauten Hoffläche und dem Bauerwartungsland

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 8



Bild 15: Blick auf die Terrasse



Bild 16: Blick von der Empore auf den Kamin im Erdgeschoss des Einfamilienhauses

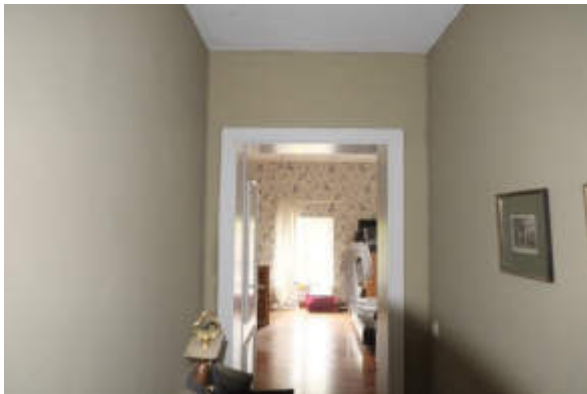


Bild 17: Blick in den Flur im Dachgeschoss



Bild 18: Treppe zur Empore

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 9



Bild 19: Blick in die Diele



Bild 20: Flur im Dachgeschoss



Bild 21: Schlafzimmer im 1. Obergeschoss/Zwischengeschoss

Bild 22: Badezimmer im Dachgeschoss

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 10



Bild 23: Blick in das Scheunengebäude



Bild 24: Treppe zum Dachgeschoss des Scheunengebäudes



Bild 25: Blick auf den Zwischenboden des Scheunengebäudes



Bild 26: Heizraum im Scheunengebäude

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 11



Bild 27: Blick auf den Carport



Bild 28: Blick in die Deele des Bauernhauses



Bild 29: Blick in den Bodenraum über der Deele des Bauernhauses



Bild 30: Zwischenboden seitlich der Deele

Anlage 6: Fotos von den Besichtigungen

Seite 12



Bild 31: Blick in das Gartenhaus



Bild 32: Ofen im Gartenhaus



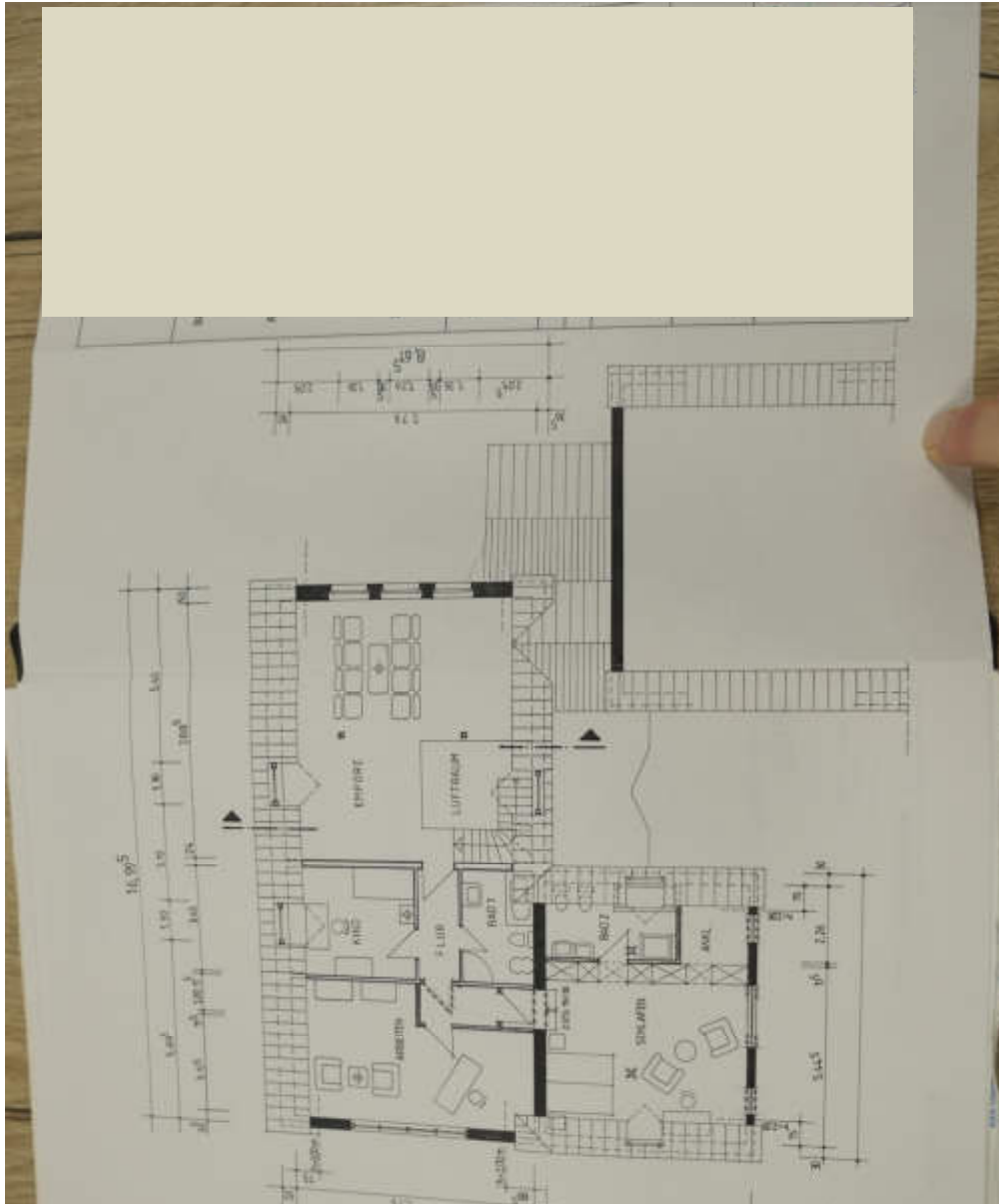
Bild 33: Blick in den Vorraum des Gartenhauses



Bild 34: Blick in den Vorraum des Gartenhauses

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

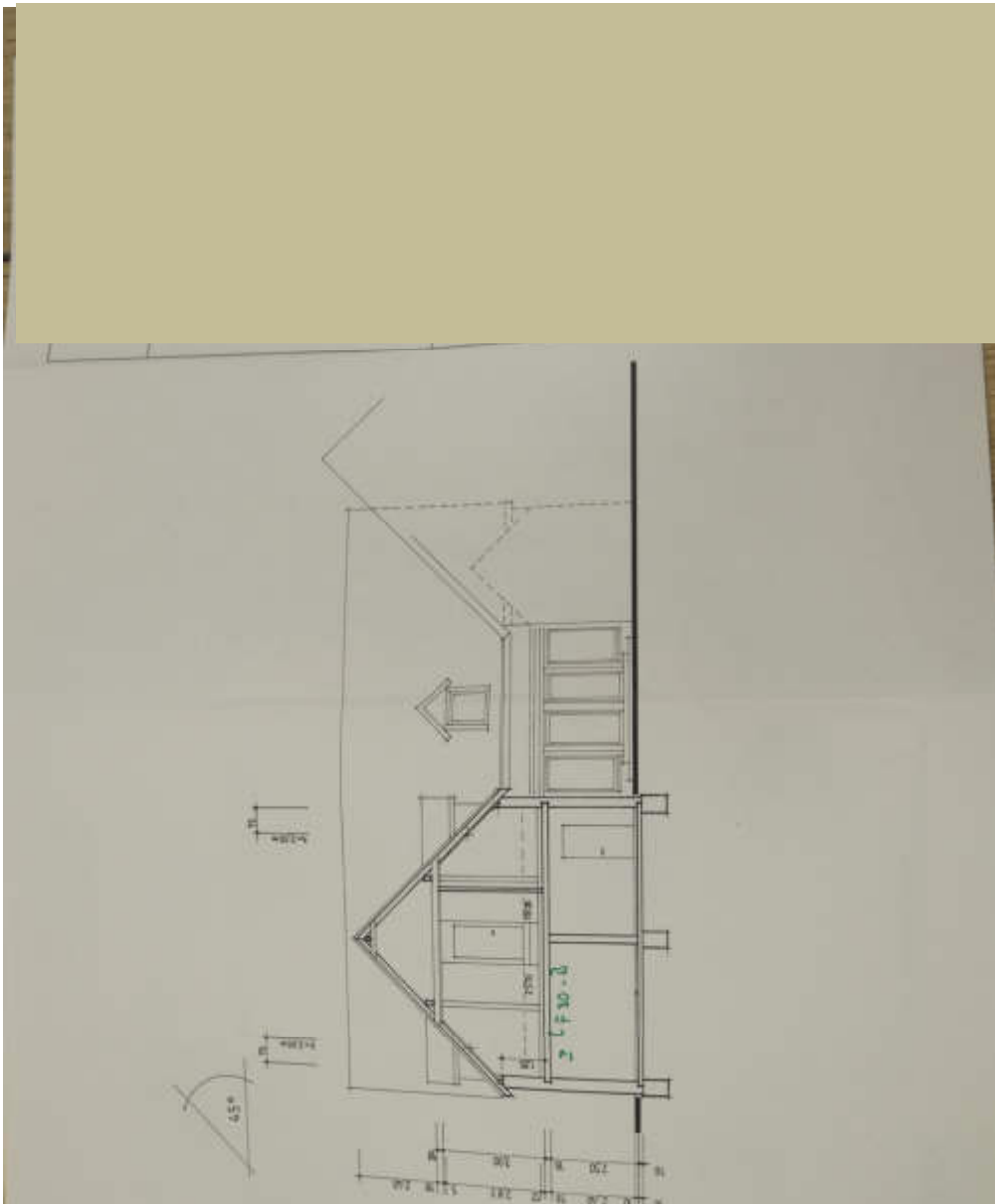
Seite 2



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Dachgeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

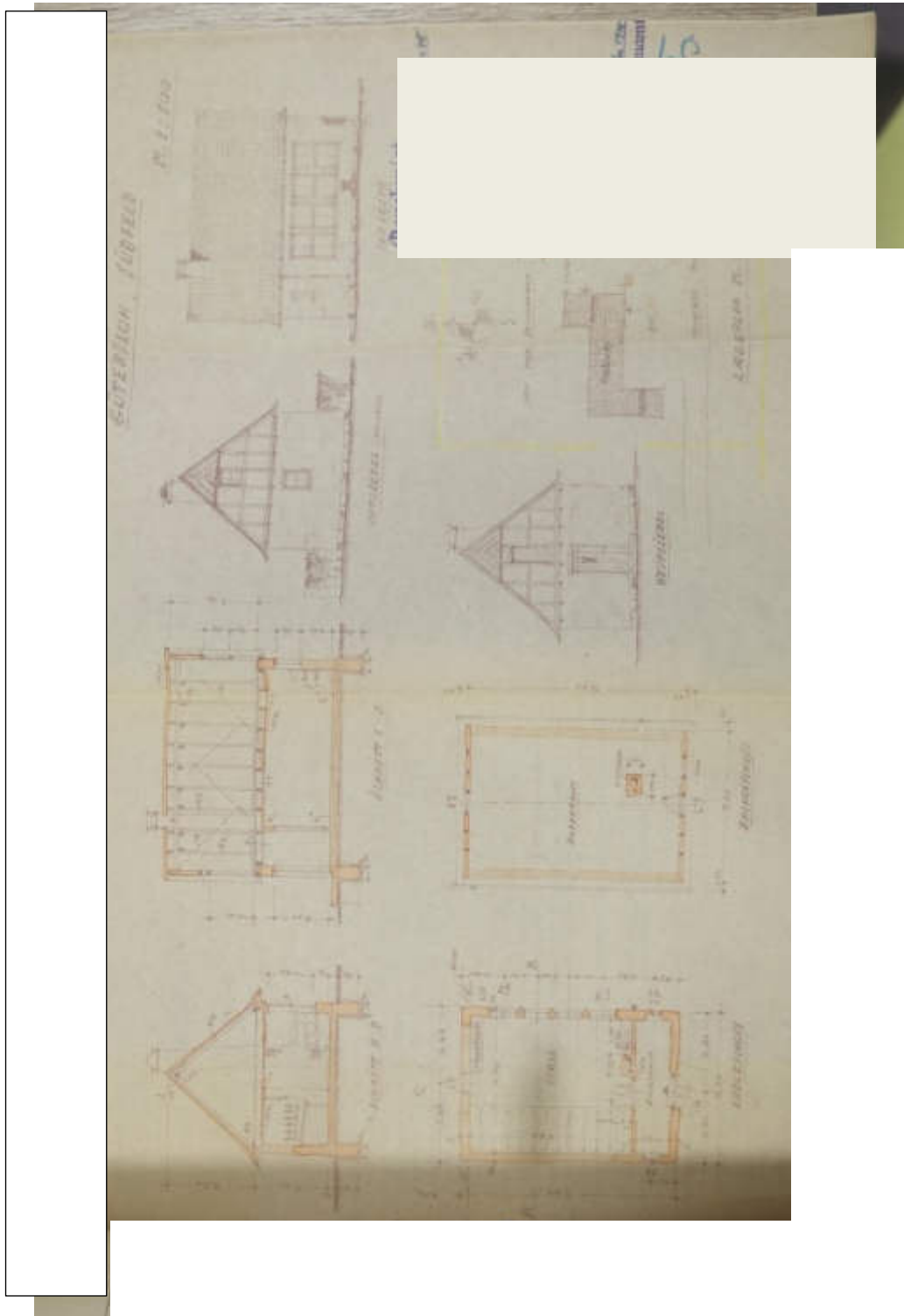
Seite 3



Schnitt durch das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

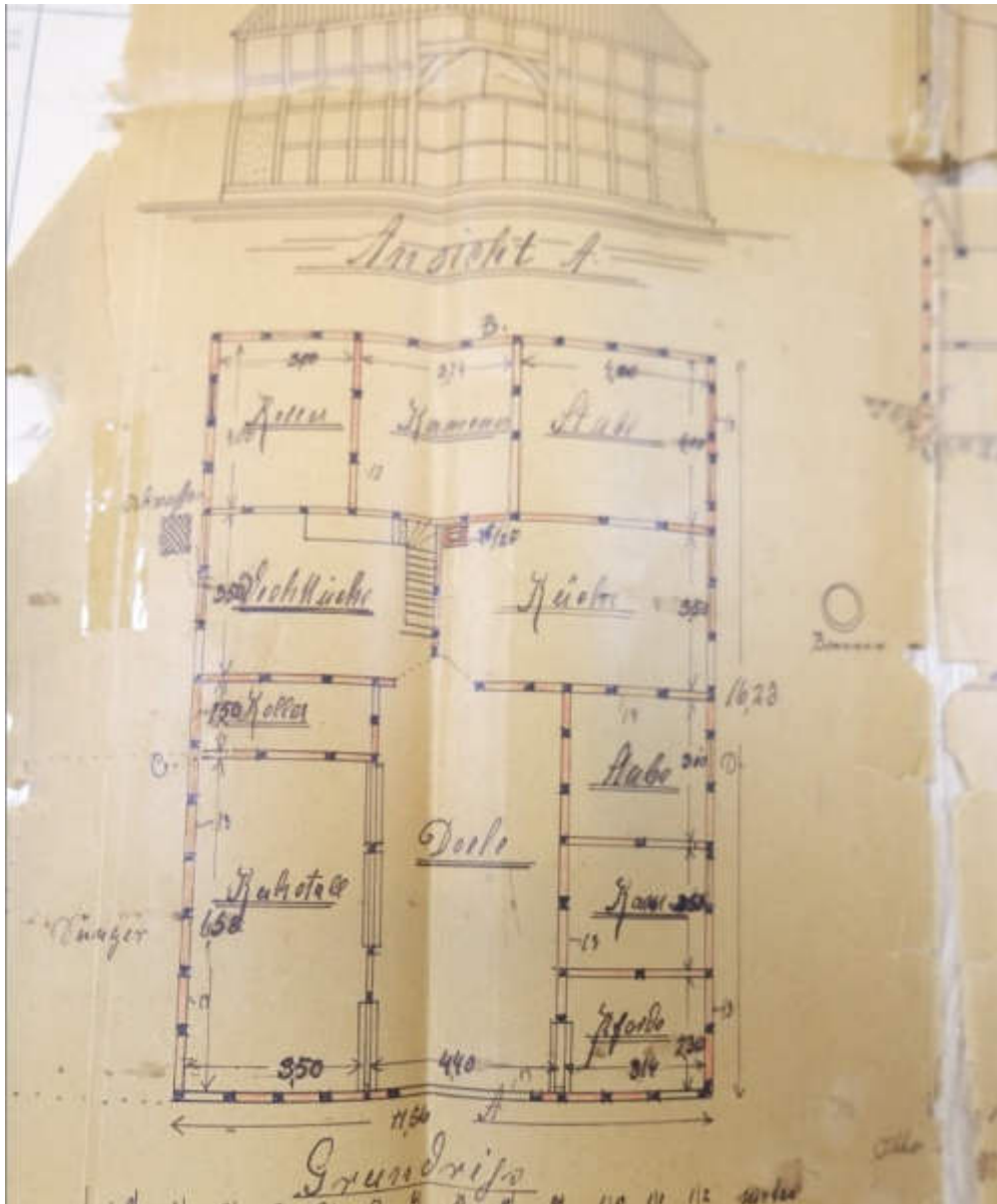
Seite 5



Bauplan des Hühnerstalles aus dem Jahr 1948

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 6



Bauplan des Bauernhauses aus dem Jahr 1902

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen

Seite 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Zweifamilienhaus, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	6,290	8,305	a oder b	52,24			
2	DG	+	1,00	17,000	8,500	a oder b	144,50			
3	EG	+	1,00	3,495	4,000	a oder b	13,98			
4	EG	+	1,00	3,740	1,950	a oder b	7,29			
5	EG	+	1,00	4,950	3,010	a oder b	14,90			
6	EG	+	1,00	6,290	8,305	a oder b	52,24			
7	EG	+	1,00	17,000	8,500	a oder b	144,50			

Summe

429,65			
--------	--	--	--

 m²
 Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt

429,65			
--------	--	--	--

 m²

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen

Seite 2

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Mieteinheit: Werkstatt EG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen.

- nutzwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277

	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)
1	Lager	1	+		1,00	7,750	0,000	3,400	0,000	26,35	1,00	26,35	26,35
2	Werkstatt	2	+		1,00	7,750	0,000	4,430	0,000	34,33	1,00	34,33	34,33
3	Werkstatt - Lager	3	-		1,00	1,050	0,000	1,200	0,000	1,26	1,00	-1,26	14,36
4	Werkstatt - Lager	3	+		1,00	5,040	0,000	3,100	0,000	15,62	1,00	15,62	14,36

Summe Nutzfläche Mieteinheit 75,04 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 233,79 m²

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen

Seite 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (06.10.2021)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
 nach DIN 263
 nach DIN 277
 nach WoFIV
 nach II. BV

	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
1	Schlafzimmer Dachgeschoss	1	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	3,000	0,000	0,350	0,000	1,05	0,50	0,53	11,09
2	Schlafzimmer Dachgeschoss	1	+		1,00	5,280	0,000	2,000	0,000	10,56	1,00	10,56	11,09
3	Flur Dachgeschoss	2	+		1,00	3,160	0,000	0,950	0,000	3,00	1,00	3,00	3,00
4	Bad - Dachgeschoss	3	+		1,00	1,850	0,000	2,940	0,000	5,44	1,00	5,44	5,44
5	Zimmer 3	4	+		1,00	2,950	0,000	1,000	0,000	2,95	1,00	2,95	3,64
6	Zimmer 3	4	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	3,940	0,000	0,350	0,000	1,38	0,50	0,69	3,64
7	Bad - Zwischeng	5	+		1,00	3,735	0,000	2,750	0,000	10,27	1,00	10,27	10,27
8	Schlafzimmer 3 - ZG	6	+	Durchgangszimmer	1,00	3,750	0,000	3,870	0,000	14,51	1,00	14,51	14,51
9	Schlafzimmer 2 - ZG	7	+		1,00	4,190	0,000	3,910	0,000	16,38	1,00	16,38	16,38
10	Bad / EG	8	+		1,00	3,820	0,000	1,475	0,000	5,63	1,00	5,63	5,63
11	Flur	9	+		1,00	2,900	0,000	1,465	0,000	4,25	1,00	4,25	4,25
12	Hauswirtschaftsraum	10	-		1,00	1,400	0,000	0,150	0,000	0,21	1,00	-0,21	10,91
13	Hauswirtschaftsraum	10	+		1,00	3,900	0,000	2,850	0,000	11,12	1,00	11,12	10,91
14	Küche	11	+		1,00	5,060	0,000	3,345	0,000	16,93	1,00	16,93	16,93
15	Wohnen und Büro	12	+		1,00	3,730	0,000	3,830	0,000	14,29	1,00	14,29	30,18
16	Wohnen und Büro	12	+		1,00	4,150	0,000	3,830	0,000	15,89	1,00	15,89	30,18
17	Schlafzimmer 1	13	+		1,00	2,980	0,000	2,970	0,000	8,85	1,00	8,85	8,85
18	Diele	14	-		1,00	3,000	0,000	1,000	0,000	3,00	1,00	-3,00	17,67
19	Diele	14	+		1,00	5,940	0,000	3,480	0,000	20,67	1,00	20,67	17,67

Summe Wohnfläche Mietereinheit 158,75 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 233,79 m²

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen

Seite 4

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	5,800	11,560	a oder b	67,05			
2	1. OG	+	1,00	5,800	11,560	a oder b	67,05			
3	EG	+	1,00	5,800	11,560	a oder b	67,05			
4	EG	+	1,00	10,420	11,560	a oder b	120,46			
5	DG	+	1,00	10,420	11,560	a oder b	120,46			

Summe

442,07		
--------	--	--

 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt

442,07		
--------	--	--

 m²

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen

Seite 5

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Scheunen und Stallgebäude, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Mieteinheit: Lager EG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nutzwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277

	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)
1	Lager	1	+		1,00	3,540	0,000	2,990	0,000	10,58	1,00	10,58	102,50
2	Lager	1	-		1,00	2,325	0,000	1,640	0,000	3,81	1,00	-3,81	102,50
3	Lager	1	+		1,00	9,660	0,000	9,910	0,000	95,73	1,00	95,73	102,50

Summe Nutzfläche Mieteinheit: 102,50 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude: 130,34 m²

Gebäude: Scheunen und Stallgebäude, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Mieteinheit: Lager 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nutzwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277

	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)
1	Flur	1	+		1,00	4,065	0,000	3,370	0,000	13,70	1,00	13,70	13,70
2	Abstellraum	2	+		1,00	3,135	0,000	4,510	0,000	14,14	1,00	14,14	14,14

Summe Nutzfläche Mieteinheit: 27,84 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude: 130,34 m²

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen

Seite 6

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Scheunen und Stallgebäude, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	15,580	10,400	a oder b	162,03			
2	EG	+	1,00	15,580	10,400	a oder b	162,03			

Summe 324,06 m²

Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt 324,06 m²

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen

Seite 7

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Carport, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	10,000	6,540	a oder b	65,40				

Summe

65,40			
-------	--	--	--

 m²
 Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt

65,40			
-------	--	--	--

 m²

Gebäude: Carport, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	10,000	6,540	a oder b	65,40				

Summe

65,40			
-------	--	--	--

 m²
 Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt

65,40			
-------	--	--	--

 m²

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen

Seite 8

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Gartenhaus, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Mieteinheit: Hobbyraum EG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß (06.10.2021) Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen wohnwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277 nach WoFIV nach II. BV

	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)
1	Hobbyraum	1	+		1,00	5,510	0,000	4,675	0,000	25,76	1,00	25,76	25,76
2	Vorraum	2	+		1,00	4,675	0,000	1,380	0,000	6,45	1,00	6,45	6,45

Summe Wohnfläche Mieteinheit 32,21 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 32,21 m²

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen

Seite 9

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Gartenhaus, Brockweg 170, 33334 Gütersloh

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	8,200	6,200	a oder b	50,84				
2	EG	+	1,00	8,200	6,200	a oder b	50,84				
Summe							101,68				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							101,68				m ²