

Dipl. Ing. Architekt AKNW F. Lütkehoff

Hoppenstraße 4

33378 Rheda- Wiedenbrück

Gutachter für Grundstückswerte und Immobilien

GUTACHTEN - Nr. 001K 12 /25

Brentanostrasse 2

33442 Herzebrock-Clarholz

Flur 35

Flurstück 798

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Vervielfältigung oder gewerbliche Verwertung (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Verkehrswertgutachten 001K 12/25

Objektart bebaute Grundstücksfläche
Wohngebäude, zweigeschossig, 1 WE
angebaute Garage, Einzelgarage, Sauna, Schwimmbecken

Kataster:
Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Gemarkung Herzebrock
Flur 35
Flurstück 798

Adresse **Brentanostrasse 2**
33442 Herzebrock-Clarholz

Grundbuch **Grundbuch Herzebrock**
Blatt 8209

GUTACHTER

Name **Dipl. Ing. Architekt F. Lütkehoff**
Straße **Hoppenstraße 4**
Ort **33378 Rheda- Wiedenbrück**

AUFTRAGGEBER

Name **Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück**
Straße **Ostenstrasse 3**
Ort **33378 Rheda-Wiedenbrück**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINES**
Gesetzliche Grundlagen
Wertermittlungsverfahren im Allgemeinen
-

- 2. DATENBLATT**
2.1. Auftraggeber
2.2. Aufgabenstellung
2.3. Objekt
2.4. Datum der Ortsbesichtigung / Anwesende
2.5. Nähere Angaben
2.6. Mieter
2.7. Betriebseinrichtungen und Maschinen
2.8. Bebauungsplan
2.9. Zweck des Gutachtens
2.10. Stichtag
2.11. Bodenbelastungen
2.12. Grundbuch
2.13. Teilungserklärung
-

- 3. ORTSBESCHREIBUNG**
3.1. Stadt / Gemeinde
3.2. Umgebung
3.3. Ortsqualität
3.4. Baurecht
3.5. Grundstückszuschnitt
3.6. Grundstücksqualität
3.7. Erschließung
3.8. Aussenanlagen
-

- 4. ERLÄUTERUNG ZUR WERTERMITTLUNG
IM VORLIEGENDEN FALL**
-

- 4 -

5.
5.1 **BODENWERT**
Zu- oder Abschläge

6. **BAUBESCHREIBUNG**

7. **GEBÄUDEWERT**

8. **VERKEHRSWERT**

9. **SCHLUSSBEMERKUNG**

10. **ANLAGEN**

1. Allgemeines

Gesetzliche Grundlagen

1.1. Gesetzliche Grundlage

Der selbstständige Gutachter ist unabhängig und an Weisungen nicht gebunden.

Aufgaben und Tätigkeit des Gutachters basieren auf folgenden Rechtsschriften:

- (a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.Dezember 1986 (BGB. I S.2253) in der zurzeit geltenden Fassung.
- (b) Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachter-ausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.März 2004 (GV.NRW 2004 S. 146) in der zurzeit geltenden Fassung.
- (c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWert V) vom 19.05.2021.(BGBL.I.S.2805)**
- (d) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken.
Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerten von Grundstücken
Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 18.10.2012.
- (e) NHK 2010

Gemäß §§ 192 - 199 Bau GB ermittelt der Gutachter den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. "Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" .

Mit dieser Definition wird gesagt, dass es für ein bestimmtes Objekt zu einem bestimmten Zeitpunkt nur einen, vom Antragsgrund unabhängigen Verkehrswert gibt.

Wertermittlungsverfahren im Allgemeinen

Die bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahren sind in der ImmoWertV bundeseinheitlich vorgeschrieben und erläutert. Als Verfahren stellt die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 13-14), das Ertragswertverfahren (§§ 15-20) und das Sachwertverfahren (§§ 23-25) zur Verfügung, die einzeln oder in Kombination angewendet werden können. Der Bodenwert aber auch die Verkehrswerte von bebauten "Objekten" und von Rechten sind möglichst nach den Vergleichswertverfahren zu ermitteln, bei dem die Wertermittlung durch Vergleich mit einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Objekten erfolgt, für die tatsächlich gezahlte Kaufpreise bekannt sind.

Das Vergleichswertverfahren hat das Argument bestmöglicher Marktnähe für sich. Seine Anwendung scheitert, wenn geeignete Vergleichs- (Kauf)- objekte in ausreichender Zahl fehlen. Zur Ermittlung des Bodenwertes ist es üblich, anstelle von Vergleichspreisen oder zur Ergänzung, den betreffenden Bodenrichtwert als Vergleichsbasis zurate zu ziehen.

Wenn das Vergleichswertverfahren ausfällt, kommt bei Renditeobjekten das Ertragswertverfahren, bei typischen Sachwertobjekten das Sachwertverfahren zum Einsatz. Oft werden auch beide Verfahren zur gegenseitigen Abstützung nebeneinander angewandt.

Beim Ertragswertverfahren ist das wertbestimmende Merkmal die Ertragsfähigkeit des Objektes, die über seine zu erwartende Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Hierzu müssen die nachhaltig erzielbaren Erträge, die Bewirtschaftungskosten und der anzusetzende Liegenschaftszins möglichst genau bekannt oder ermittelbar sein.

Beim Sachwertverfahren steht der Herstellungswert (also die Baukosten) unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen des Alters der Bausubstanz im Vordergrund der Betrachtung.

Je nach angewandtem Verfahren ist aus den sich rechnerisch ergebenden Ausgangswerten - Vergleichswerten, Ertragswert oder Sachwert - der Verkehrswert durch mehr oder weniger große Zu- oder Abschläge abzuleiten. Diese sind abhängig von der aktuellen Marktsituation und allen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen am Wertermittlungsstichtag.

- 7 -

2. DATENBLATT

2.1. Eigentümer:in des Objektes

■■■■■■■■■■ in
Brentanostrasse 2
33442 Herzebrock-Clarholz

■■■■■■■■■■ in
Brentanostrasse 2
33442 Herzebrock-Clarholz

Auftraggeber Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück

Auftrag vom 09.12.2025

2.2. Aufgabenstellung

Verkehrswertgutachten

2.3. Objekt

Freifläche / bebautes Grundstück

Gesamtgröße des Grundstückes 798 = 740,00 qm

Lage Brentanostrasse 2
33442 Herzebrock- Clarholz

2.4. Datum der Ortsbesichtigung
22.12.2025 14-15 Uhr

Anwesende ■■■■■■■■■■

2.5. Nähere Angaben

Das zu bewertende Objekt ist ein bebautes Grundstück.

Bebauung
zweigeschossiges Wohngebäude mit Keller,
nicht ausgebautes Dachgeschoss,
angebaute Garage mit Geräteraum, freistehende Garage, Sauna, Schwimmbecken

DATENBLATT

- 2.6. Mieter**
keine, das Objekt wird selbstgenutzt
- 2.7. Maschinen und Betriebseinrichtungen**
Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
oder werden nicht mitbewertet.
- 2.8. Bebauungsplan**

Nr.205 " Pöppelkamp" der Gemeinde Herzebrock-Clarholz,
- 2.9. Zweck des Gutachtens**
Verkehrswertermittlung
- 2.10. Stichtag** Datum des Gutachtens
- 2.11. Bodenbelastungen**
Bodenbelastungen sind nicht bekannt.
Untersuchungen darüber wurden vom Gutachter nicht durchgeführt.
- 2.12. Grundbuch**

Der Gutachter hat das Grundbuch eingesehen.

Es sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen
in Abt. II vorhanden.
- 2.13. Teilungserklärung** nein

3. ORTSBESCHREIBUNG**3.1. Stadt / Gemeinde**

Herzebrock-Clarholz, Ortsteil Herzebrock.

Die der täglichen Versorgung dienenden Einrichtungen sind im Zentrum von Herzebrock vorhanden.

Vor Ort sind Kindergärten und eine Grundschule.

Weiterführende Schulen gibt es sowohl in Rheda-Wiedenbrück und Harsewinkel.

Entfernung des Objektes:

zum Ortszentrum Herzebrock ca. 1000 m.

zum Ortszentrum Rheda ca. 5000 m (Marktplatz).

zum Ortszentrum Warendorf ca. 20 km.

zum Ortszentrum Gütersloh ca. 9 km.

zum Ortszentrum Oelde ca. 9 km.

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**3.2. Umgebung**

Das Objekt liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Herzebrock.

Die unmittelbare Umgebung ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt.

In etwa 500 m Ost verläuft die Bahntrasse Rheda-Wiedenbrück -Münster.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Gebiet ruhig.

Die zur Erschließung dienende Straße Brentanostrasse befindet sich in

gutem Unterhaltungszustand und dient vorrangig dem Anliegerverkehr.

Die befestigten Gehwege befinden sich auf beiden Seiten der Straße.

Die umliegenden Grundstücke sind sämtlich mit Wohnhäusern bebaut.

Der Verkehr, wird vor allem durch die Anlieger verursacht.

3.3. Ortsqualität

Wohnbebauung, grundsätzlich ruhige Lage.

Bahnhof ca. 500 m entfernt.

3.4. Baurecht

B-Plan Nr. 204

3.5. Grundstückszuschnitt

° vieleckig mit Tendenz zum Rechteck.

° Westseite ca. 32 m

° Nordseite ca. 23,5 m

° Ostseite ca. 28 m

° Südseite ca. 24 m

° Höhendifferenzen ca. 0,4 m

3.6. Grundstücksqualität

Flächennutzungsplan: Fläche für Wohnen

Der Flächennutzungsplan **stellt** für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. Gemeinde in den Grundzügen“ gemäß § 5 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zeichnerisch und textlich **dar**. Damit ist die generelle Zielsetzung dieser Planung definiert.

Für das Gebiet gilt ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Nr. 205, "Pöppelkamp", der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

Entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan, laut § 34 BBauG und nach den örtlichen Gegebenheiten, werden vom Gutachter **folgende Grundstücksqualitäten** und Flächenzuweisungen angesetzt:

Baulandfläche	insgesamt	740 qm
---------------	-----------	--------

3.7.**Erschließung**

Brentanostrasse 2

Lage: Süderschließung

Ausbau: öffentliche Straße

Ver- und Entsorgung in der öffentlichen Straße liegende Leitungen

3.8.**Aussenanlagen**

Gartenanlagen
Pflasterung der Zufahrt
Entwässerungsanlage
Einfriedung
Versorgungsleitungen auf dem Grundstück
Schwimmbecken
Sauna

4. Erläuterungen zur Wertermittlung im vorliegenden Fall

Gemäß § 7 der Immo-WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Verkehrswert des bebauten Grundstückes zu ermitteln.

Die Bodenwerte für die verschiedenen Grundstücksqualitäten werden zweckmäßig nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Beim Vergleichswertverfahren erfolgt der Vergleich mit Grundstücken ähnlicher Lage und Beschaffenheit, für die Kaufpreise vorliegen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (Bau BG § 196) herangezogen werden (Immo-WertV).

Für folgende Grundstücksqualitäten (siehe Nr.2.2.) ist der Bodenwert zu ermitteln:

Wohnbaulandfläche	insgesamt	740 qm
-------------------	-----------	--------

Laut Bodenrichtwertsystem "Boris" liegt der Bodenrichtwert an dieser Stelle bei
Stichtag 1.1.2025

220,00 Euro / qm

Ausgangswert somit

740 *	220,00 €	=	162.800,00 €
-------	----------	---	--------------

Vorläufiger Bodenwert

162.800,00 €

5. Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist vorrangig das Vergleichswertverfahren heranzuziehen (Immo-Wert V). Hierbei erfolgt der Vergleich mit Grundstücken ähnlicher Lage und Beschaffenheit, von denen Kaufpreise vorliegen.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (BauGB § 196) Verwendung finden (Immo-WertV).

Da sich die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte gewöhnlich auf unbebaute, bebaubare Grundstücke beziehen, wird zunächst der Bodenwert so ermittelt, als wenn das Bewertungsgrundstück unbebaut wäre.

Damit ist keinesfalls gesagt, dass sich der Wert des gesamten Objektes in jedem Fall aus dem Teilwert des unbebauten Grundstücks einerseits und dem Teilwert der aufstehenden Gebäude andererseits durch Addition ergibt. Tatsächlich kann die vorhandene Nutzung den Bodenpreis erheblich beeinflussen.

5.1. Zu- oder Abschläge

Auf Grund von Abweichungen des Bewertungsobjektes gegenüber dem Richtwertgrundstück

kein Abschlag Grösse fällt in den Bereich des Richtwertgrundstücks.

5.1.1. wegen Lage, Zuschnitt**- Zuschnitt -**

kein Abschlag	Abschlag	0%
---------------	----------	----

- Lage -

Ecklage	Abschlag	-3%
---------	----------	-----

- Bebauungsplan -

kein Abschlag	Abschlag	0%
---------------	----------	----

5.1.2. wegen Wertermittlungsstichtag

Damit die konjunkturbedingten Bodenpreisschwankungen berücksichtigt werden, sind die herangezogenen Bodenrichtwerte gewöhnlich auf den für das Gutachten maßgeblichen Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Da der Bewertungsstichtag und der Stichtag des Bodenrichtwertes nicht signifikant abweichen, kann darauf verzichtet werden.

kein Abschlag	Abschlag	0%
---------------	----------	----

5.1.3. wegen Erschließungskosten

öffentliche Erschließungsbeiträge (§ 127 und 135 a BauGB) und Kanalschlußbeiträge (nach § 8 KAG) sind in dem Bodenrichtwert enthalten.

Bei dem Kriterium „Erschließungskosten“ kommt es darauf an, inwieweit und mit welcher Qualität die Erschließungsanlagen bestehen, ob sie bezahlt sind oder ob diese Vorteile dem Grundstück – wie im vorliegenden Fall - zugerechnet werden müssen.

Im vorliegenden Fall sind die Erschließungsmaßnahmen in der öffentlichen Straße bis unmittelbar auf das Grundstück geführt worden.

kein Abschlag	Abschlag	0%
---------------	----------	----

5.1.4. Das Grundstück liegt mit seiner Südseite an einer öffentlichen Verkehrsfläche, Erschließungsseite nicht optimal.

Westerschließung	Abschlag	-2%
------------------	----------	-----

Summe aus 5.1.-5.1.5.		-5%
-----------------------	--	-----

Vorläufiger Bodenwert	162.800,00 €
Abschlag 5%	<u>8140,00 €</u>
Bodenwert somit	154.660,00 €
gerundet	155.000,00 €

6.0

Bauliche und sonstige Anlagen allgemein

Vorbemerkungen

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes (Gebäude, bauliche Anlagen und Aussenanlagen) bezieht sich auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Sie ist als beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beschreibung wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach den Angaben der Eigentümer bzw. der Beteiligten gefertigt. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand sind möglich, dann aber nicht wertrelevant. Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Eine Bauteilöffnung oder -freilegung hat nicht stattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren. Dabei berücksichtigt der Gutachter von den Bauschäden oder Baumängeln nur solche, die - bei zurückliegenden Stichtagen - nach seiner Auffassung aufgrund des derzeitigen Ausmaßes bereits sicher am Wertermittlungsstichtag vorhanden waren.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge aus 2021 (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden aus 2023, (Gebäude-Energie-Gesetz), der Verordnung über Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch von 2023, der Bauordnung des Landes NW aus 2023, in der jeweils gültigen Fassung, wurden nicht angestellt.

Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.

Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen wird unterstellt.

Beim Ortstermin waren neben dem Gutachter folgende Personen anwesend:



Baubeschreibung/ Objektbeschreibung**6.1.****Wohnhaus**

(siehe auch Anlagen)

Gebäudeart:

zweigeschossiges Einfamilienhaus

Gebäudetyp:

massiv, nicht ausgebautes Dachgeschoss,
Keller, angebaute Garage mit Geräteraum

Baujahr:

1974

Modernisierungspunkte

1 Verglasung aus 1983

Berechnung BGF

BGF

KG =	10,74 x	11,37 =	122,06 qm
------	---------	---------	-----------

EG =	10,74 x	11,37 =	122,06 qm
------	---------	---------	-----------

OG =	10,74 x	11,37 =	122,06 qm
------	---------	---------	-----------

DG (Spitzboden)	nicht ausbaubar		
-----------------	-----------------	--	--

Summe	=	366,18 qm
--------------	----------	------------------

	rund	366,00 qm
--	-------------	------------------

Bauausführung**Technik:**

Elektroanlage:

Standard aus dem Baujahr

Heizungsanlage:

aus dem Baujahr
Oelbrenner mit Warmwasserbereitung, Rippenheizkörper

Entwässerung:

in das öffentliche Abwassersystem
Dichtigkeitsprüfung liegt nicht vor

Wasserversorgung:

öffentl. Versorgung

Energetische Situation:

Beurteilung liegt nicht vor,
die Notwendigkeit von energetischen Maßnahmen wird unterstellt

Bauausführung allgemein

vorhandene Räume:

KG	Kellerraum mit Elektroeingang, Wassereingang, Wasserzähler, Elektrohausanschluss, Aufstellraum der Heizung, Tankraum, zwei Vorratsräume, Kellerflur	
Fundamente, Sohle:	Beton, Estrich, Fliesen	
Decken:	Betondecke	
Wände:	Beton/Mauerwerk, Dichtputz im Waschkeller Wandfliesen	
Türen:	FH-Tür zu Öltanks, sonst Metalltüren	
Treppe:	zum EG	Beton, Stufen mit Fliesenbelag, Stahlhandlauf
Fenster:	Stahlfenster, zweiteilig mit Verglasung	
Elektroanlage:	Standard aus dem Baujahr, Zählerkasten defekt	
Bodenbeläge:	Estrich, gestrichen, teilweise Fliesen	
Heizung:	teilweise Rippenheizkörper Brötje Oelbrenner	

EG	Windfang/Flur mit Treppe, Wohndiele mit Terrassentür, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer	
Fundamente, Sohle:	Betondecke des Kellers, Estrich Bodenbeläge wie Fliesen und Laminat	
Decke:	Betondecke mit Rohfaser oder vertäfelt	
Wände:	EG: Mauerwerk mit Innenputz, Wandbelägen und Verblendung aussen z.T. Riemchenverblendung	
Bodenbeläge:	Fliesen im Dielenbereich, Küche, WC, ansonsten Laminat	
Elektroanlage:	Standard aus dem Baujahr	
Fenster:	weiße PVC -Fenster mit Thermopaneverglasung aus ca. 1974, Verglasung teilweise aus 1983. Modernisiert. Rolläden Z.T Installation elektrischer Rolladenbedienung nicht fertiggestellt.	
Heizung:	Rippenheizkörper/Radiatoren	

Fortsetzung Baubeschreibung

Obergeschoss	Flur, Bad, Elternschlafen mit Bad, Kind, Gast
Treppe:	Holzeinschubtreppe zum Dachraum
Fussboden:	Beton, Estrich, Bodenbeläge
Bodenbeläge	Bodenfliesen im Badbereich, sonst Laminat
Decke:	Betondecke, unterseitig verputzt, tapeziert
Fenster:	weiße PVC -Fenster mit Thermopaneverglasung aus ca. 1973, Verglasung teilweise im 1983 erneuert Rolläden
Elektroanlage:	Standard aus dem Baujahr
Heizung:	Rippenheizkörper/Radiatoren

DG **kein Ausbau** zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Dacheindeckung

Allgemein	Dacheindeckung:	anthrazitfarbene Ziegel
	Rinnen/Fallrohre:	Zink
	Dachunterseiten:	dunkelgraue Profilverkleidung
	Aussentür:	Graue Metalltür, Felder Kunststofffüllung mit Lichtfeldern, gedämmt, Lichtausschnitte
	Eingangsstufen:	Podest mit zwei Stufen, Naturstein
	Eingangstür Geräte- raum:	weisse PVC-Tür, Kunststofffüllung gedämmt,
	Verklinkerung	helle Tonziegel
Besonderheit:	Solaranlage	

- 18 -

Garage und Geräteraum	(siehe Anlagen)	(grundsätzliche Ausführung wie Wohnhaus.)
Gebäudeart:	Garage mit Flachdach, Beton und Abklebung	
Gebäudetyp:	massiv, nicht unterkellert	
Baujahr:	1974 lt. Bauakte	
Bruttogeschossfläche	siehe Anlage	
Fundamente, Sohle:	Beton	
Bodenbelag:	im Geräteraum Fliesen	
Tür:	Metalltür zu Geräteraum	
Tor:	Schwingtor Metall gestrichen, beschädigt	
Fenster:	PVC Fenster	
Elektroanlage:	Standard aus dem Baujahr	
BGF	siehe Anlage	47,77 qm

- 19 -

Stahlgarage

(siehe Anlagen)

Gebäudeart: Garage mit leicht geneigtem Metaldach

Gebäudetyp: Leichtbau Metall, nicht unterkellert

Baujahr: 2017 lt. Bauakte

Bruttogeschossfläche siehe Anlage

Fundamente, Sohle: Beton

Bodenbelag: ./.

Seitentür: Metalltür

Tor: Schwingtor mit E-Antrieb

Fenster: Metallfenster

Elektroanlage: Standard

BGF

siehe Anlage

53,46 qm

Vordach Metallkonstruktion mit
Trapezblecheindeckung

Aussenanlagen

Pflasterung Zugang zum Eingang aus Betonsteinpflaster

Befestigung der Zufahrten Betonsteinpflaster

Bäume und Bewuchs nicht nennenswert

Einfriedung Zaun und Mauer, Hecke

6.2. Objektzustand

Gebäudezustand: Solides massives Gebäude, aber nur höchstens ausreichend unterhalten.
Die Mängel im Einzelnen zu schildern, würde den Rahmen dieses Gutachtens sprengen.
Grundsätzlich liegt das Mängelproblem unter anderem darin, dass an vielen Stellen Arbeiten begonnen und nicht fertiggestellt worden sind.

Bei der Mängelbeschreibung soll daher versucht werden, zwischen den altersbedingten Mängeln und denjenigen, die durch nicht zu Ende geführte (Umbau) Projekte entstanden sind, zu unterscheiden.

Begonnene, nicht fertiggestellte Arbeiten:

KG
Elektrozählerkasten, Installation modifiziert, nicht zu Ende geführt, Gefahren durch nicht sachgerecht ausgeführte Verbindungen.

Nicht zu Ende geführte Arbeiten an der Heizung.
Nicht zu Ende geführte Maurerarbeiten, Verblendungen etc.
Nicht zu Ende geführte Sockelarbeiten an der Kellertreppe

EG
Begonnene, nicht zu Ende geführte Arbeiten an den Rolläden und Rolladenkästen einiger Räume
Heizkörpernische verbreitert, fehlende Beiputzarbeiten.

Umfassende Detailmängel, fehlende Schalterrahmen, Zargenlackierung etc.

OG
Begonnene Gipskartonarbeiten, zwecks Abschluss der OG Räume zum Treppenraum.
Begonnene Umbauarbeiten Badezimmer mit dem Ziel, eine barrierefreie Duschwanne einzubauen.
Balkon durch Baumaterial zugestellt.

Aussen
Saunaaussenverkleidung aus Holz, Finish nur durch einfache Vernagelung, Überdachung über diesem Bereich durch eine Mischung aus transparenten Wellplatten und Profilbrettern. Unschöne Detailausbildungen, provisorische Anmutung.

Arbeiten an der Aussenmauer nicht zu Ende geführt
Arbeiten an der Metallgarage nicht zu Ende geführt

Altersbedingte Mängel:

KG
Oeltanklager, Ölschutzanstrich ist zu erneuern,
Arbeiten an Oelheizung nicht zu Ende geführt ebenso an der Zähleranlage.

EG
Eingangsbereich vor der Hauseingangstür beschädigte, losgelöste Platten
Verbeultes Garagentor

OG
Im Flurbereich in Deckenecke Kondensat

Aussen
Wintergarten Holzverkleidung schadhaft

Die Auflistung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit!

7. Gebäudewert

7.1.

Sachwertberechnung

Das Sachwertverfahren erfolgt entsprechend der ImmoWertV, § 21-23 samt Normalherstellungskosten NHK .

Der Sachwert umfasst den Boden- und den Bauwert. Der Bodenwert wurde unter Nr. 5 ermittelt. Der Bauwert ist der Herstellungswert unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung und sonstiger Einflüsse.

Im § 21 der ImmoWertV heißt es unter anderem:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Aussenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Aussenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden. Somit ist die Restnutzungsdauer anhand der letzten Baujahre und anhand der Bauausführung und des Bauzustandes abzuschätzen.

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das seine durchschnittliche Lebenserwartung erreicht oder überschritten hat, hängt im wesentlichen von den Aufwendungen ab, die für die Erhaltung und Modernisierung des Gebäudes gemacht wurden. In dem vorliegenden Bewertungsfall sind im Laufe der Jahre Modernisierungen im Bereich der Fenster geschehen.

- 22 -

7.2.1.**Wohnhaus**

Bei der Einordnung in Gebäudetypen lt. NHK / ImmoWertV 2021 entspricht das Gebäude dem Typ 1.12, freistehendes Einfamilienhaus.(zweigeschossig, DG nicht ausgebaut)

Die Normalherstellungskosten für ein Gebäude mit vergleichbarer Bauweise und Ausstattung werden laut NHK wie folgt angesetzt:

Typ	1.12	gewählt Standardstufe 2-3		3
Standardstufe	1	2	3	
Baukosten Baujahre	570,00 €	635,00 €	730,00 €	Jahre
gewählt		x	x	
gewichtetes Mittel	25 / 75	476,25 €	182,50 €	658,75 €

angenommen = 658,75 € / qm
gerundet 659,00 € / qm

Baupreisindex Jan. 2025 , Basis 2010=100 189,4 *

BGF siehe Aufstellung rund **366,00 qm**

Der Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund des Baupreisindex 189,4 (2010 = 100) wie folgt ermittelt:
Quelle "destatis"/ Ing.Büro Hutterer

Normalherstellungskosten x Bauindex	1.248 €	rund	1248,00 €/qm
daraus folgt 366,00 *	1248,00	=	456768,00 €
Zuzüglich 18 % Baunebenkosten		=	73082,88 €
Herstellungswert gesamt		=	529850,88 €

Wertermittlungsstichtag:	Tag der Besichtigung	22.12.2025
Baujahr (Ursprung):	1974	
Alter:		51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Restnutzungsdauer somit		29 Jahre

Wertminderung wegen Alters	63,75% (linear)
Restwert	36,25%

= **192070,94 €**

Der Bauwert beträgt = **192.070,94 €**

rd. **192.000,00 €**

Zeitwert Solaranlage **Zeitwert** **2500,00 €**

* Quelle Immobilienbewertung Hutterer, Oswald/ Baupreisindices IV Quartal 2025 Quelle DeStatis

- 23 -

7.3.1.**Garage und Geräteraum**

Bei der Einordnung in Gebäudetypen lt. NHK 2010 entspricht das Gebäude dem Typ 14.1

Garage / Carport

Die Normalherstellungskosten für ein Gebäude mit vergleichbarer Bauweise und Ausstattung werden NHK 2010 wie folgt angesetzt:

Typ	14.1.	gewählt Standardstufe 3-4		3
Standardstufe	3	4	5	
Baukosten Baujahre	285,00 €	485,00 €	780,00 €	Jahre
gewählt	x			
gewichtetes Mittel	485,00 €		485,00 €	

angenommen = 485,00 € / qm
gerundet 485,00 € / qm

Baupreisindex Jan. 2025 , Basis 2010=100 189,4 *

BGF siehe Aufstellung rund **47,77 qm**

Der Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund des Baupreisindex 189,4 (2010 = 100) wie folgt ermittelt:

Quelle "destatis"/ Ing.Büro Hutterer

Normalherstellungskosten x Bauindex	=	907,92 €	rund	908,00 €/qm
daraus folgt 47,77 *		908,00	=	43375,16 €
Zuzüglich 18 % Baunebenkosten			=	6940,03 €
Herstellungswert gesamt			=	50315,19 €

Wertermittlungsstichtag: 22.12.2025

Baujahr (Ursprung): 1974

Alter: 52 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: wegen massiver Ausführung 60 Jahre

Restnutzungsdauer somit 8 Jahre

Wertminderung wegen Alters 86,66% (linear)

Restwert 13,34%

Der Bauwert beträgt = 6712,05 €

rd. 6700,00 €

* Quelle Immobilienbewertung Hutterer, Oswald/ Baupreisindices IV Quartal 2025 Quelle DeStatis

7.3.1.**Einzelgarage**

Bei der Einordnung in Gebäudetypen lt. NHK 2010 entspricht das Gebäude dem Typ 14.1

Garage / Carport

Die Normalherstellungskosten für ein Gebäude mit vergleichbarer Bauweise und Ausstattung werden NHK 2010 wie folgt angesetzt:

Typ	14.1			3
Standardstufe	3	4	5	
Baukosten Baujahre	285,00 €	485,00 €	780,00 €	Jahre
gewählt	x		Ergebnis	285

angenommen = 285,00 € / qm
gerundet 285,00 € / qm

Baupreisindex Jan. 2025 , Basis 2010=100 189,4 *

Der Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund des Baupreisindex 189,4 (2010 = 100) wie folgt ermittelt:

Normalherstellungskosten x Bauindex = 539,79 € rund 540,00 €/qm

BGF siehe Aufstellung rund **53,46 qm**

daraus folgt 53,46 * 540,00 = 28868,40 €
Zuzüglich 12 % Baunebenkosten = 4618,94 €
Herstellungswert gesamt = 33487,34 €

Wertermittlungsstichtag: 22.12.2025

Baujahr (Ursprung): 2017

Alter: 9 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: leichte Ausführung 40 Jahre

Restnutzungsdauer somit 31 Jahre

Wertminderung wegen Alters 22,50% (linear)

Restwert 77,50%

= 25952,69 €

rd. 24000,00 €

Wert Überdachung **Zeitwert** 2000,00 €

Summe 26000,00 €

Ausführungsbedingter Abschlag 20% 5200,00 €

Der Bauwert beträgt 20800,00 €

€

7.5.

Aussenanlagen

Für die Ermittlung des Wertes sind folgende Aussenanlagen von Belang:

Pflasterung	Zeitwert	ca.	2.500,00 €
Bäume und Bewuchs	Zeitwert	ca.	500,00 €
Einfriedung	Zeitwert	ca.	1.000,00 €
Entwässerung	Zeitwert	ca.	1.500,00 €
Schwimmbecken	Zeitwert	ca.	9.000,00 €
Wert Sauna	Zeitwert	ca.	2.500,00 €
Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser, Strom auf dem Grundstück		ca.	4.500,00 €

Der Zeitwert der vorhandenen Aussenanlagen (siehe Nr. 3.6) wird vom Gutachter pauschal angesetzt, dies geschieht mit Anlehnung an die Bewertungsliteratur (Simon/ Kleiber: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 7te Auflage, Anhang 6.)

Zeitwert Aussenanlagen 21.500,00 €

Zusammenstellung Sachwerte

<u>Bodenwert</u>			155.000,00 €
<u>Aussenanlagen</u>			21.500,00 €
<u>Wohnhaus</u>			192.000,00 €
<u>Garage mit Geräteraum</u>			6.700,00 €
<u>Stahlgarage</u>			20.800,00 €
Zeitwert Solaranlage	Zeitwert		2.500,00 €
<u>Vorläufiger Sachwert</u>			398.500,00 €
Modernisierungspunkte	1		3.985,00 €
		Zw.-Su	<u>402.485,00 €</u>
Sachwertfaktor	1		402.485,00 €
<u>gerundet</u>		Vorläufiger Sachwert	<u>402.485,00 €</u>

8. Verkehrswert (Marktwert)

Vorüberlegungen

Das Marktgeschehen zeigte im Jahr 2021 und in 2022 eine lebhaftete Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nach Eigentumswohnungen und Wohnhäusern der unteren bis mittleren Preislage. Diese Nachfrage schwächte sich im Jahre 2023 aufgrund höherer Zinsen, Baukosten und Auflagen ab, sowie auch in Anbetracht der der Unwägbarkeiten bei den Kosten der notwendigen Modernisierungen auch in Hinblick der politischen Entwicklungen zu Energiesparmassnahmen. In 2024 war erneut ein leichtes Anziehen der Nachfrage vor allem nach gebrauchten gebrauchten Immobilien zu verzeichnen. Allerdings limitieren in der Preisgestaltung die zu erwartenden Kosten bei den auch in diesem Fall notwendigen Einsparmassnahmen beim Energieverbrauch.

8. Verkehrswert (Marktwert)

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung errichtet worden.

Der Gutachter ist der Meinung, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr für Objekte dieser Art aus dem Sachwert abgebildet wird.

<u>Vorl. Sachwert</u>	402.485,00 €
zu berücksichtigende Kosten: Zustand des Gebäudes /Mängel	-25.000,00 €
Stand der Wärmedämmung 1974 (es gab noch keine Anforderungen	-9.000,00 €
Summe	368.485,00 €

Aufgrund der Mängel, vieler begonnener, nicht zu Ende geführter Projekte, Kosten für die Instandsetzung

Abschlag 10% **-36.848,50 €**

Die vorangestellten Überlegungen berücksichtigend,
ermittelt der Gutachter den Verkehrswert
des Eingangs beschriebenen unbelasteten Objektes zu **331.636,50 €**

Verkehrswert des Objekts gerundet 332.000,00 €

In Worten: dreihundertzweiunddreissigtausend Euro

Hinweis: Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden
Das vorstehende Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen gemacht.

Ich bin an der Sache unbeteiligt.

Gutachter
Dipl. Ing. Architekt AKNW F. Lütkehoff
Hoppenstrasse 4
33378 Rheda-Wiedenbrück

Rheda-Wiedenbrück, 19.01.2026



**Kreis Gütersloh
Katasteramt**

Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 798
Flur: 35
Gemarkung: Herzebrock
Brentanostraße 2, Herzebrock-Clarholz

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 11.12.2025
Zeichen: 2025-05993



Maßstab 1 : 500

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

KREIS GÜTERSLOH
Der Oberkreisdirektor

Postanschrift: Kreisverwaltung Gütersloh, 4832 Wiedenbrück, Postfach 286

Bauordnungsamt
Neues Hauptgebäude

Zum Stillen Frieden 60

Datum und Zeichen ihres Schreibens: _____

Beitrag: _____

BAUSCHEIN

Nr. 63/1091/74
(Bei allen Eingaben bitte angeben!)

Aufgrund des § 88 in Verbindung mit § 576 folgende der Landesbauordnung - BauO NW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW S. 96) erteile ich - unbeschadet privater Rechte Dritter - die Genehmigung, das in den beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauunterlagen dargestellte Bauvorhaben **Errichtung eines Wohnhauses mit Garage** auf dem Grundstück in Herzebrock Bauantrag Nr. 2 Gemarkung Herzebrock Flur 35 Flurstück 376/377 auszuführen.

1. Bei der Bauausführung sind zu beachten:

- 1.1 die Landesbauordnung und die dazu ergangenen Durchführungsverordnungen,
- 1.2 die von der obersten Baubehörde eingeführten Technischen Baubestimmungen (insbesondere die Normvorschriften für Wärme-, Brand-, Schallschutz und Stahlbetonarbeiten),
- 1.3 das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit vom 30. März 1957 (BGBl. I S. 315),
- 1.4 die Unfallverhütungsvorschriften,
- 1.5 die in den Bauunterlagen grün eingetragenen Prüfungsvermerke,
- 1.6 die in der Anlage, welche als Bestandteil des Bauscheines gilt, beigefügten „Besonderen Auflagen“.

Kosten der Kreisass.: Kreisassessoren Wiedenbrück 2074 Kreisassessoren Halle 34 Kreisassessoren Hannover 1480-205 Fernsprecher: Verwaltungsbauamt Wiedenbrück Vermittlung (05242) 131 Durchwahl: 4. 0000 Verwaltungsbauamt Halle 34 (bei Durchwahl) 4. 0000 (keine Durchwahl) Telex: 531 103 Sprechstunden: • grundsätzlich montags - freitags 8.15 - 12.00 Uhr • für Ausländer, Bauordnungs-, Planungs- u. Tiefbauamt nur dienstags u. freitags 8.15 - 12.00 Uhr • bei vorth. Vereinbarung für Berufstätige in einem Dienststellen bis 18.00 Uhr Sprechstunden möglich

63-121

Baubeschreibung

Bauvorhaben: **Neubau eines Wohnhauses**
Bauherr: **[Redacted]** Gütersloh, Zum Stillen Frieden

Das geplante Wohnhaus soll in Herzebrock auf dem Baugrundstück Flur 35, Flurstück 376/377 errichtet werden.

Konstruktive Einzelheiten:

Fundamente:	Kiesbeton
Kellerwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungsmauern:	Kalksandleichtsteinmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Holamontagetreppen
Dachkonstruktion:	Satteldach aus Fichtenbauholz
Dachdeckung:	Tondachziegel
Fassaden:	Klinkerverblendung
Heizung:	Ölzentralsheizung
Wasserversorgung:	Anschluss an das örtl. Wassernetz
Abwasser:	Anschluss an das örtl. Kanalsystem

Rietberg 2, den 28. 5. 1974

Der Bauherr: **[Redacted]**

Planung: **[Redacted]**

Baufachlich geprüft:
Genehmigt durch Bauschein
Nr. 63-1091 vom 22.2.74

Kreis Gütersloh
Der Oberkreisdirektor
- Bauordnungsamt -
im Auftrage: **[Redacted]**

Berechnungsbogen

Bauvorhaben: **Neubau eines Wohnhauses**
Bauherr: **[Redacted]**

Unbauter Raum: 11,365 x 9,365 x 7,75 = 825 m³
Wohnhaus: 3,49 x 1,375 x 7,75 = 37 m³
11,365 x 10,74 x 3,20/6 = 69 m³
Wohnhaus = 927 m³

Garage: 6,37 x 7,50 x 2,75 = 131 m³

Wohnflächenberechnung

Erstgeschoss:

Wohnzimmer	5,51 x 4,26	= 23,47 m²
Besitzer	5,01 x 4,26	= 21,34 m²
Küche	3,76 x 4,135	= 15,55 m²
Vorraum	2,01 x 1,26	= 2,53 m²
WF	1,635 x 1,26	= 2,06 m²
Diele	3,01 x 4,135	= 12,44 m²
WC	1,26 x 4,135	= 5,21 m²
Treppenhaus	2,26 x 1,50	= 3,39 m²

Obergeschoss:

Büchzimmer	2,635 x 4,26	= 11,22 m²
Kind	2,76 x 4,26	= 11,75 m²
Kind	5,01 x 4,26	= 21,34 m²
Eltern	3,76 x 5,51	= 20,72 m²
Bed	3,01 x 2,76	= 8,30 m²
WC	1,26 x 2,76	= 3,48 m²
Flur	4,385 x 1,26	= 5,52 m²
Treppenhaus	2,26 x 2,00	= 4,52 m²
./. 3% Putz		= 172,84 m²
./. 10% Verkehrsflächen		= 9,19 m²
Gesamtwohnfläche		= 150,27 m²

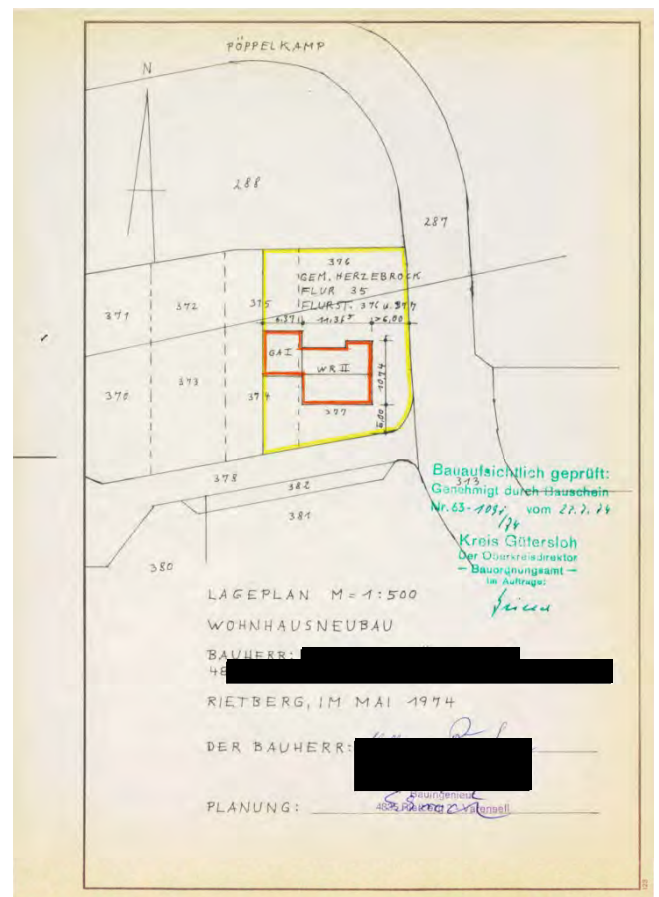
Nutzflächen:

Garage:	3,26 x 6,90	= 22,49 m²
Geräte:	2,695 x 5,15	= 13,88 m²
./. 3% Putz		= 36,37 m²
Nutzflächen		= 25,28 m²

Rietberg 2, den 28. 5. 1974

Der Bauherr: **[Redacted]**

Aufgestellt: **[Redacted]**



Kreis Gütersloh 4832 Rheda-Wiedenbrück, den 31.7.1975
Der Oberkreisdirektor (Bauordnungsamt)
Bauschein-Nr. 63/1 - 1091/74

Herrn
in 483 Gütersloh
Zum Stillen Frieden 60

Gemeinde Herzebrock
5. Aug. 1975
Amt: 60

ROHBAUABNAHMESCHEIN

Die Rohbauabnahme des durch vorgenannten Bauschein genehmigten Bauvorhabens
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage
das auf dem Grundstück Gemarkung Herzebrock
Flur 35 Flurstück(e) 376,377 errichtet wird,
erfolgte am 11.6.1975 und hat zu keinen - ~~den~~ nachstehenden -
Beanstandungen geführt.

Diese sind bis zum 11.6.1975 - bis zur Schlußabnahme - ab-
zustellen.
Mit den inneren und äußeren Putzarbeiten kann sogleich - ~~früher~~ steht ~~beginnen~~ beginnen werden.
Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte
Räume enthalten, dürfen nicht vor Aushändigung des Schlußabnahme-
scheines in Benutzung genommen werden, sofern nicht im Bauschein
auf die Schlußabnahme ausdrücklich verzichtet worden ist. Zur
Schlußabnahme ist eine Bescheinigung des Bez.-Schornsteinfeger-
meisters über die Benutzbarkeit der Schornsteine und der Feuerungs-
anlagen beizubringen.
Es wird besonders darauf hingewiesen, daß gem. Nr. 11.11.3 der
Verwaltungsgebührenordnung jede Wiederholung einer fruchtlos ver-
laufenen Abnahme gebührenpflichtig ist.

Im Auftrage:
Herrn
Gemeindedirektor
Herzebrock

Kre: [Redacted]

63-117

KREIS GÜTERSLOH 4832 Rheda-Wiedenbrück, den 11.9.1976
Der Oberkreisdirektor Bauschein-Nr. 1091/74.....
(Bauordnungsamt - 63)

Gemeinde Herzebrock
13. Sep. 1976
Amt: 60

SCHLUSSABNAHMESCHEIN

Betrifft: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage

Gemarkung: Herzebrock
Flur: 35 Flurstück(e) 376,377
Bauherr: 4836 Herzebrock 1, Brentano Str. 2

Die Schlußabnahme hat am 21.6.1976 stattgefunden und zu keinen Beanstandungen An-
laß gegeben.
Folgende Mängel sind bis zum 11.10.1976 abzustellen:

Das Gebäude/Die Anlage kann nunmehr in Gebrauch genommen
werden.
Vorsteh. Durchschrift erh. mit
der Bitte um Kenntnissnahme:
a) Gemeindedirektor in Herzebrock
b) Vermessungs- und Katasteramt
im Hause
Herstellungskosten: 200.000,--DM

Im Auftrage
[Redacted]

63-116

KREIS GÜTERSLOH 4832 Rheda-Wiedenbrück, den 23.1.1976
Der Oberkreisdirektor - Bauordnungsamt -
als untere Bauaufsichtsbehörde

Gemeinde Herzebrock
28. Jan. 1976
Amt: 60

Bauschein
- Bauordnungsverfügung -

Nummer
63.1 - 1091 I/74
Im Schriftverkehr stets anzugeben

Bezeichnung des Bauvorhabens	Ölheizungs- und Behälteranlage
Bauherr - Antragsteller	[Redacted]
Name, Vorname	[Redacted]
Wohnort, Straße, Nr.	4836 Herzebrock 1, Brentanostr. 2
Baugrundstück	Herzebrock, Fl. 35, P. 376/377
Gemeinde/ Gemarkung, Flur, Flurstück	Brentanostr. 2
Bauantrag vom	16.12.1975
Zu diesem Bauschein gehört der Befreiungsbescheid vom	

Gemäß § 88 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96) wird für das vorstehend bezeichnete Bauvorhaben unbeschadet der privaten Rechte Dritter nach Maßgabe der beigefügten geprüften Bauunterlagen unter den in diesem Bauschein enthaltenen Nebenbestimmungen die Baugenehmigung erteilt.

Nach anderen Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen bleiben durch diese Baugenehmigung unberührt (§ 88 Abs. 6 BauO NW).

Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 88 Abs. 2 BauO NW). Sie erlischt, wenn innerhalb eines Jahres nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung 1 Jahr unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 91 BauO NW).

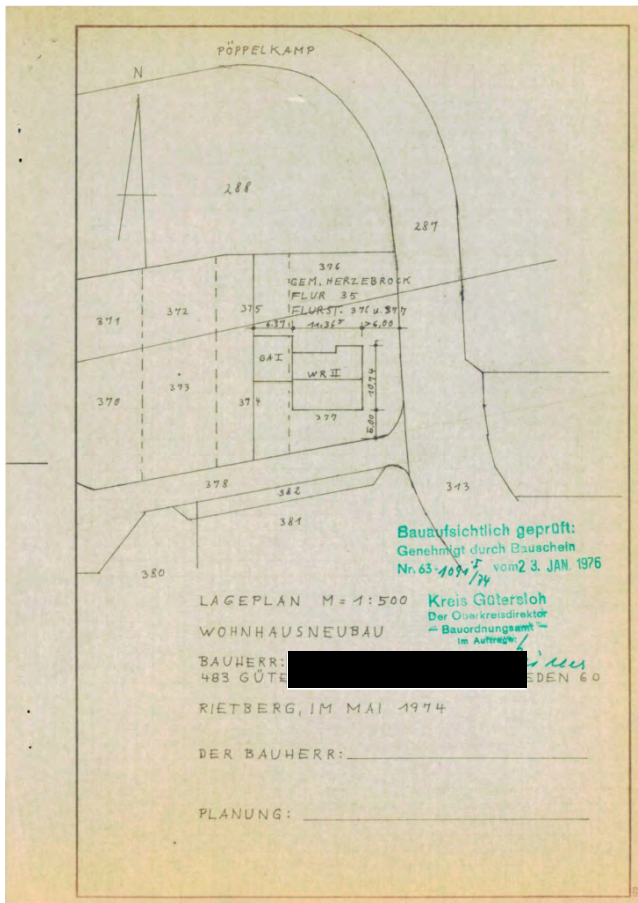
Bauschein NW 63-100

Nr.	Frage (Nichtzutreffendes streichen)	Antwort (vom Bauherrn auszufüllen)
9	Baustoffe und Bauart des Lagerraumes (nur bei Lagerung der Behälter in Gebäuden) a) Außenwände b) Innenwände c) Decke d) Fußboden e) Türen	Beton Klinker verputzt Beton Beton, Estrich Stahl, feuerhemmend
10	Auffangvorrichtung für auslaufendes Heizöl a) Art (z. B. Durchsicht des Stoffs, Auffangwanne aus Stahlblech, Stahl- blech 3-500 nach Zerstörung, starker Abfänger, ansonstenig ge- prüfte Fußboden des Lagerraumes)	ja/nein Ölundurchlässiger Fußbodenanstrich
	b) Fassungsvermögen	7000 Liter
11	Gefährdung der Behälteranlage durch Wasser a) Höchster Grundwasserstand (nur bei unterirdischer Lagerung außerhalb von Gebäuden) b) Liegt das Grundstück innerhalb eines Überschwehmungsgebietes?	ja/nein m unter Geländeoberfläche ja/nein
12	Bodenverhältnisse (nur bei Lagerung außerhalb von Gebäuden 2. B. Bodenarten, Schicht- arten, Durchlässigkeiten, gewachsener oder aufgeschütteter Boden, Baugenehmigung ist zu erteilen)	Sch [Redacted]
13	Hersteller oder Lieferant des Behälters (Name und Ort)	Neubeckum
14	Der für den Einbau die Aufstellung verantwor- tliche Unternehmer/Fachbauleiter (Name und Ort)	selbst
15	Sonstige Angaben: (z. B. Angaben zum Material, zum Schutz vor Brand, gegen Aufbruch, gegen diebstahl, gegen Hochwasser, gegen Regen, gegen Grundwasserstand, Brand- schutzeinrichtungen, Feuerlöscheinrichtungen)	

Herzebrock, den 16.12. 1975

Der [Redacted]
[Redacted]
Telefon 05763-258-0

123456789ABC



Kreis Gütersloh 4832 Rheda-Wiedenbrück, den 31.7.1975
Der Oberkreisdirektor (Bauordnungsamt)
Bauschein-Nr. 63/1 - 1091/74

Herrn _____
in 483 Gütersloh 1
Zum Stillen Frieden 60

Gemeinde Herzebrock
5. Aug. 1975
Amt: 60

ROHBAUABNAHMESCHEIN

Die Rohbauabnahme des durch vorgenannten Bauschein genehmigten Bauvorhabens
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage
das auf dem Grundstück Gemarkung Herzebrock
Flur 35 Flurstück(e) 376, 377 errichtet wird,
erfolgte am 11.6.1975 und hat zu keinen - den nachstehenden -
Beanstandungen geführt.

Diese sind bis zum _____ - bis zur Schlußabnahme - ab-
zustellen.
Mit den inneren und äußeren Putzarbeiten kann sogleich - früher
begannten - begonnen werden.
Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte
Räume enthalten, dürfen nicht vor Aushändigung des Schlußabnahme-
scheines in Benutzung genommen werden, sofern nicht im Bauschein
auf die Schlußabnahme ausdrücklich verzichtet worden ist. Zur
Schlußabnahme ist eine Bescheinigung des Bez.-Schornsteinfeger-
meisters über die Benutzbarkeit der Schornsteine und der Feuerungs-
anlagen beizubringen.
Es wird besonders darauf hingewiesen, daß gem. Nr. 11.11.3 der
Verwaltungsgebührenordnung jede Wiederholung einer fruchtlos ver-
laufenen Abnahme gebührenpflichtig ist.

Im Auftrage:
Herrn _____
Gemeindedirektor
Herzebrock

Kreis Gütersloh

63-117

KREIS GÜTERSLOH 4832 Rheda-Wiedenbrück, den 20.10.1976
Der Oberkreisdirektor (Bauordnungsamt - 63)
Bauschein-Nr. 1091/74....

SCHLUSSABNAHMESCHEIN

Betrifft: Einbau einer Heizungs- und Behälteranlage

Gemarkung: Herzebrock
Flur: 35 Flurstück(e) 376, 377, 440 u. 441
Bauherr: 483 Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück, Str. 2

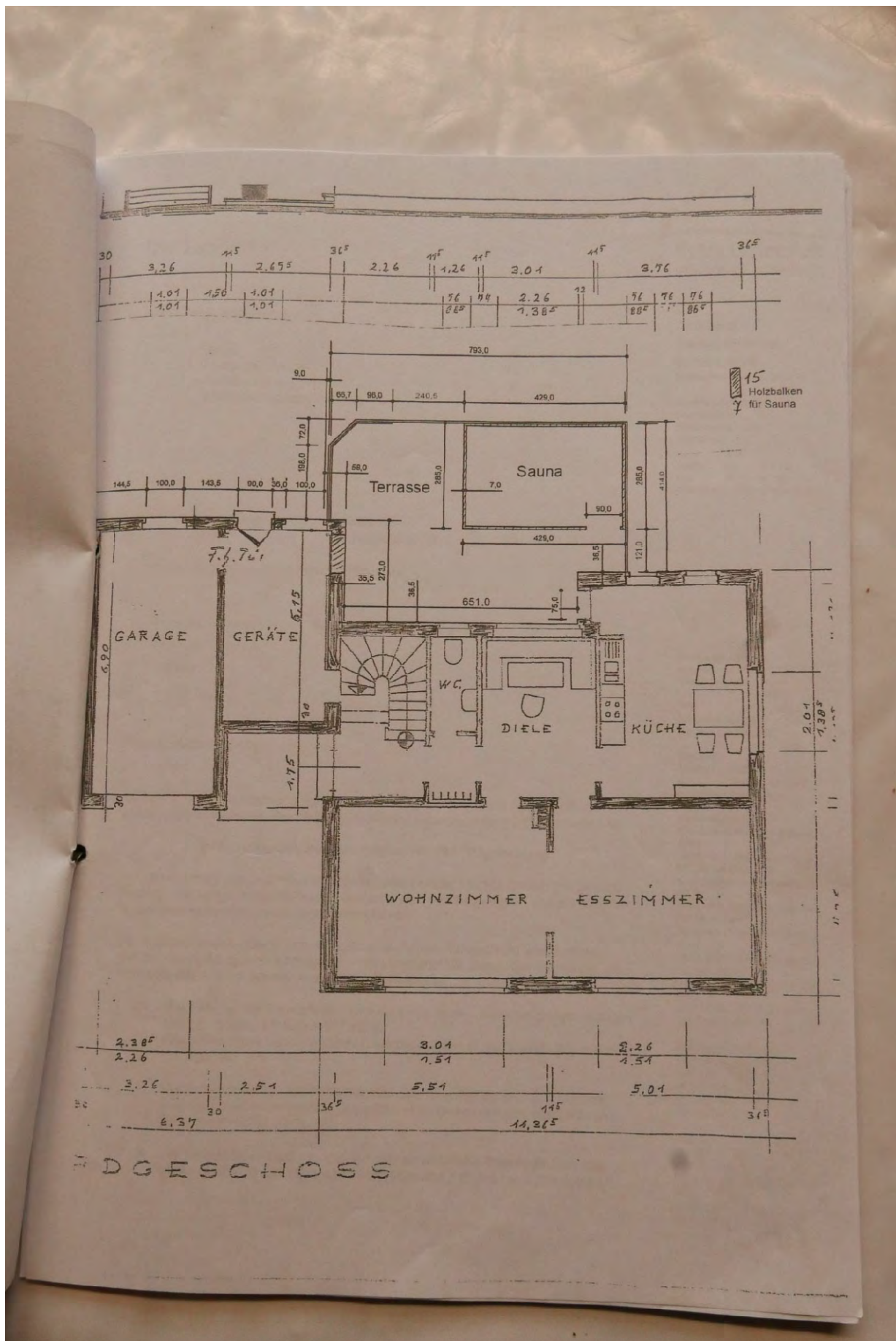
Die Schlußabnahme hat am 23.6.1976 stattgefunden und zu keinen Beanstandungen An-
laß gegeben.
Folgende Mängel sind bis zum _____ abzustellen:

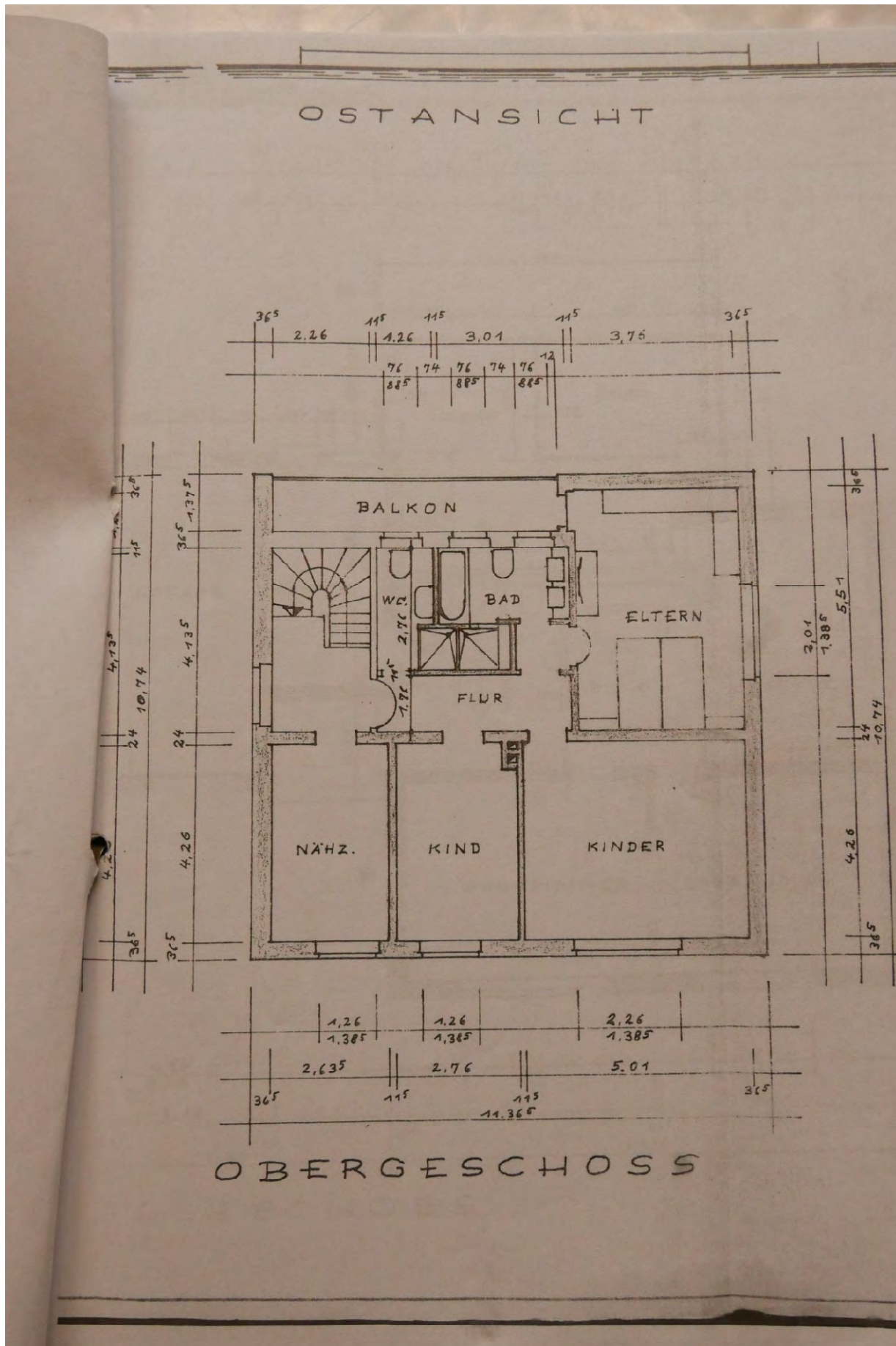
Das Gebäude/Die Anlage kann nunmehr _____ in Gebrauch genommen
werden.
Vorsteh. Durchschrift erh. mit
der Bitte um Kenntnisnahme:
Gemeindedirektor in Herzebrock

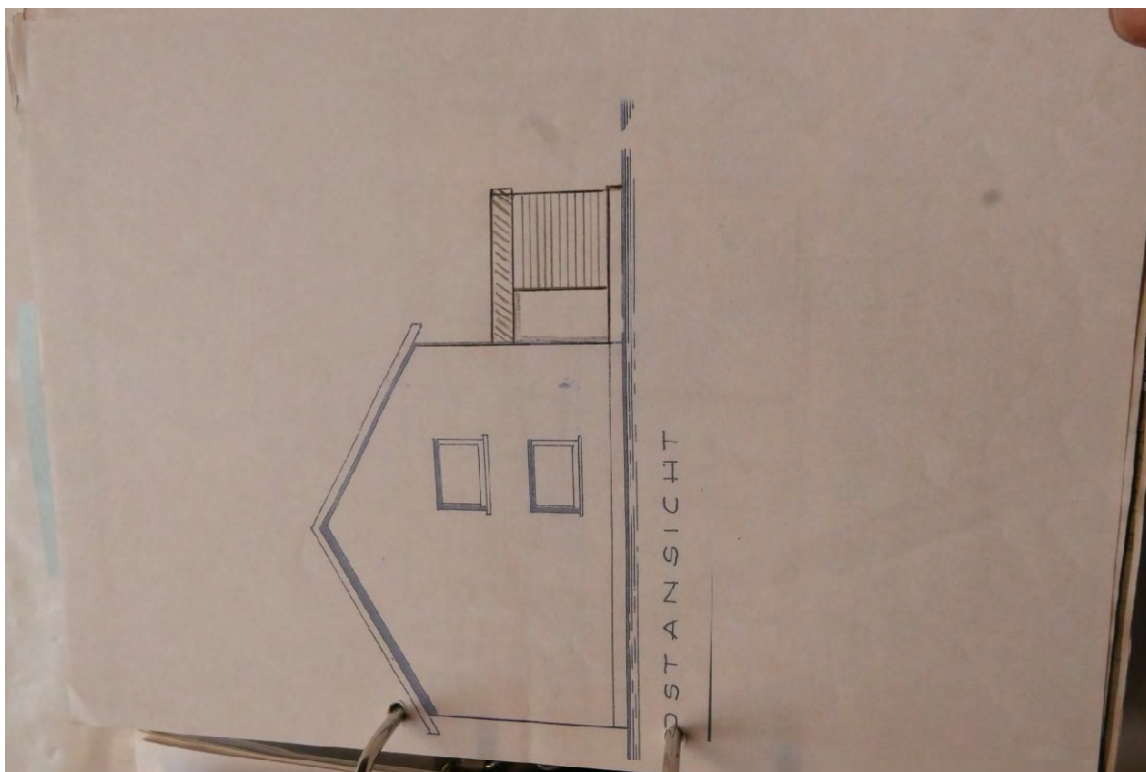
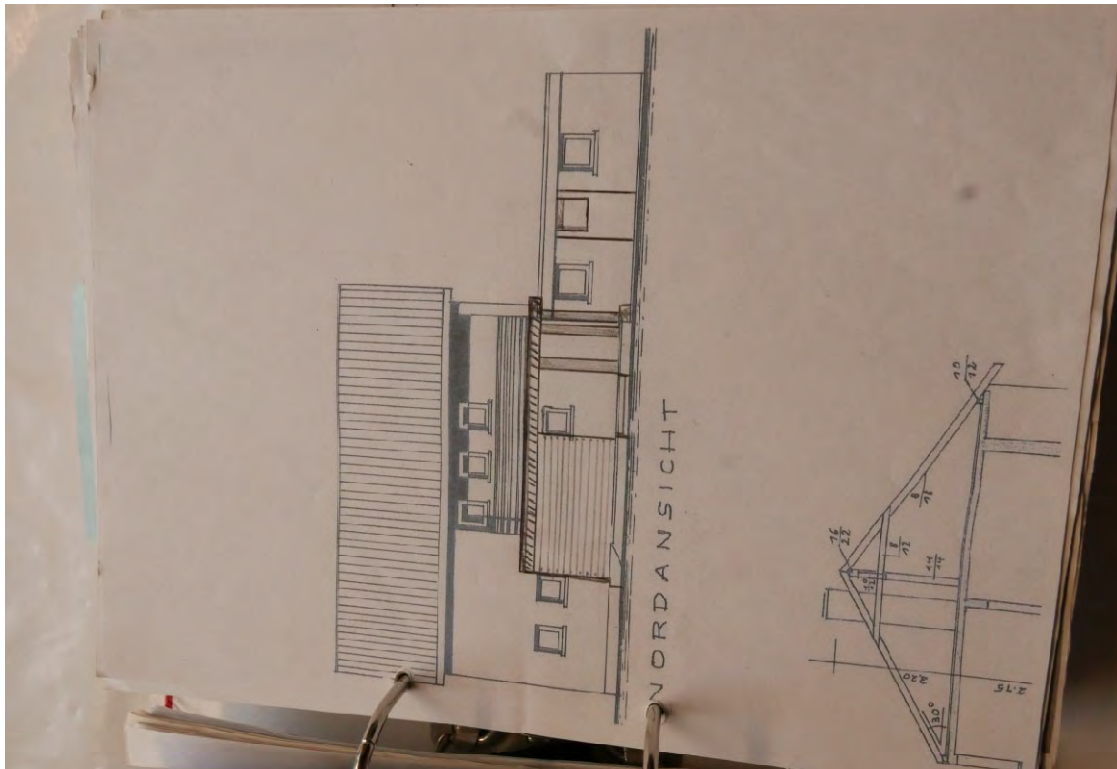
Im Auftrage
I. _____
Kreisbauamtsrat

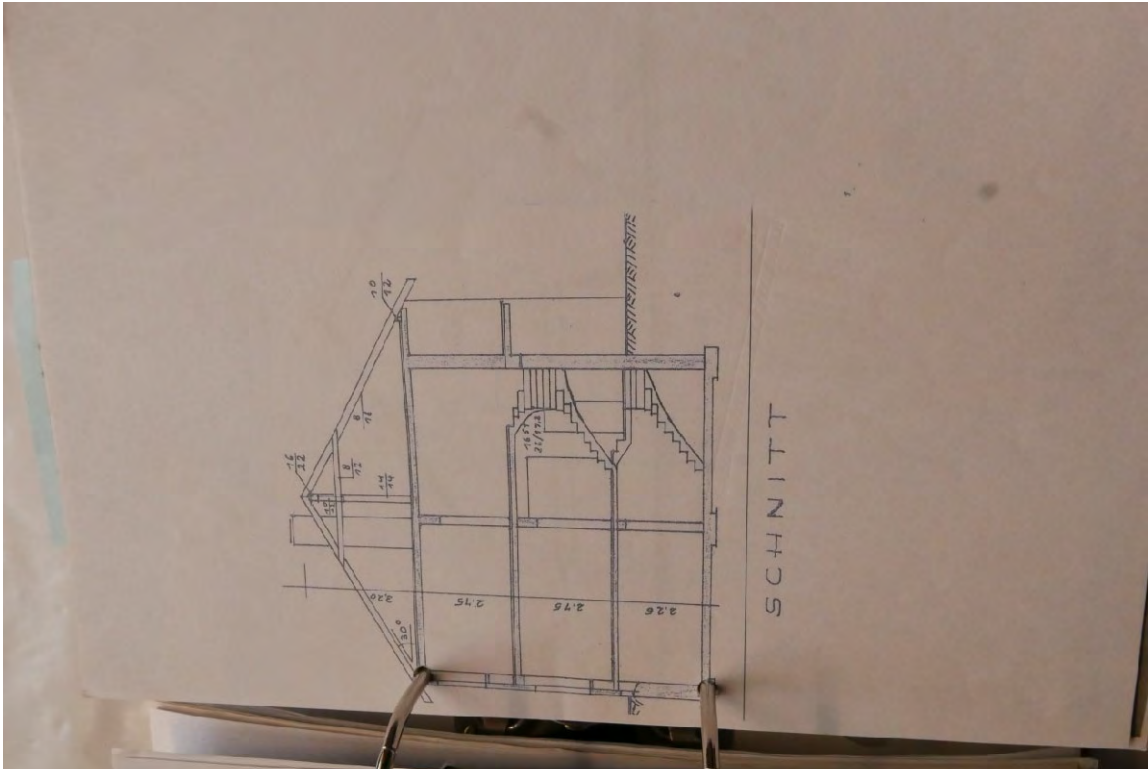
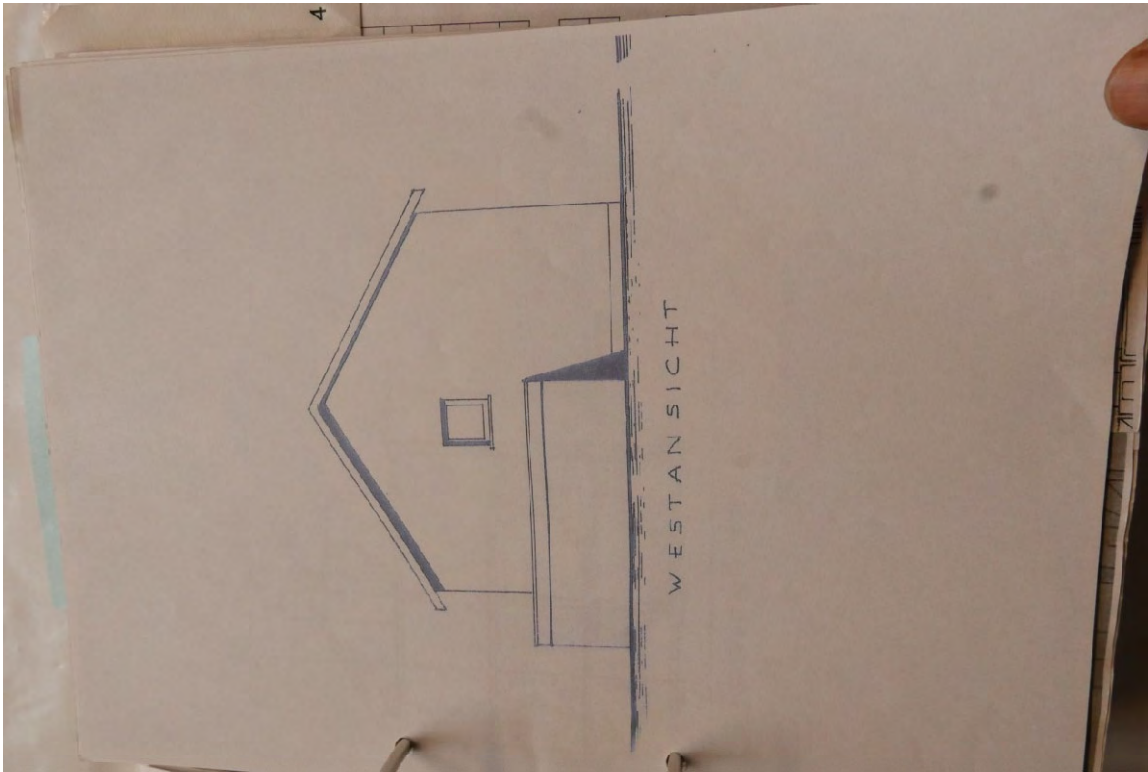
63-116

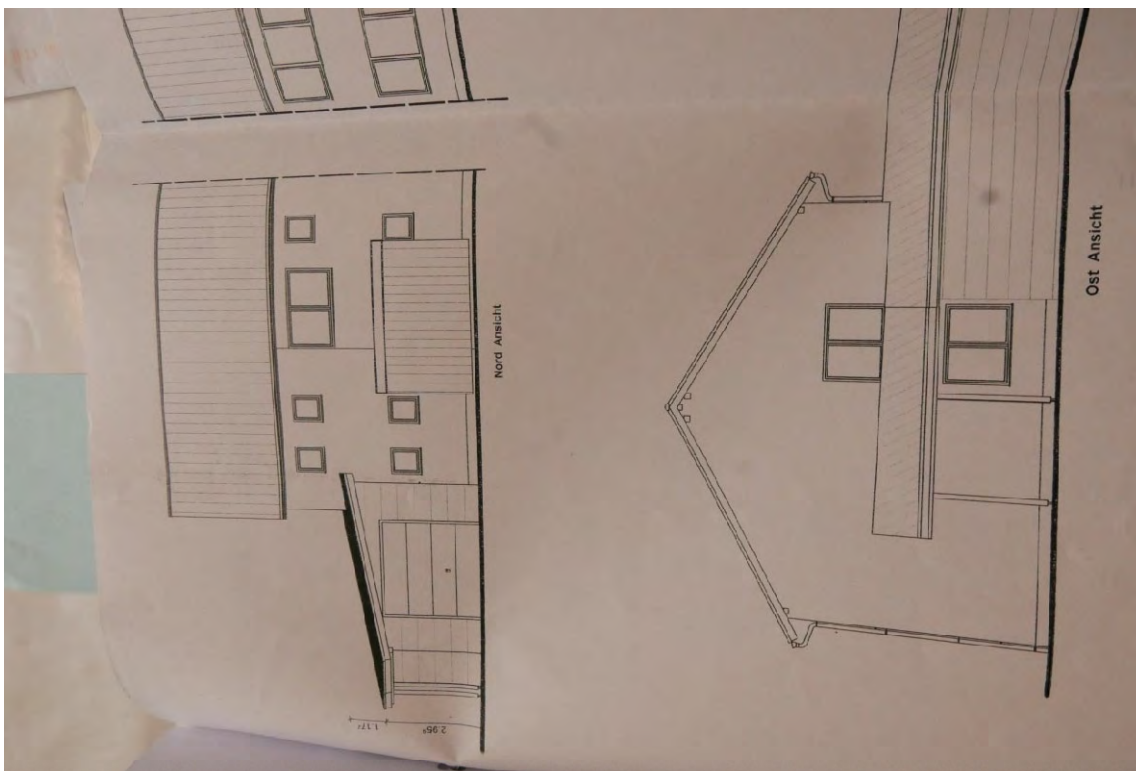
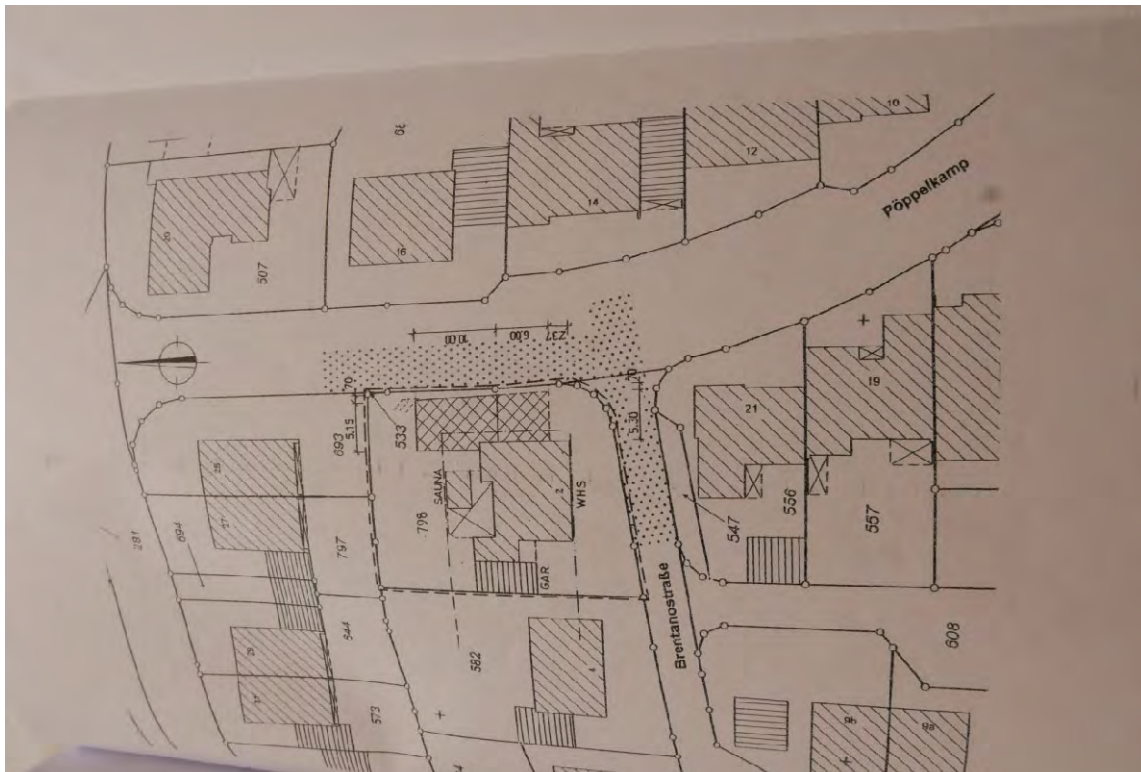


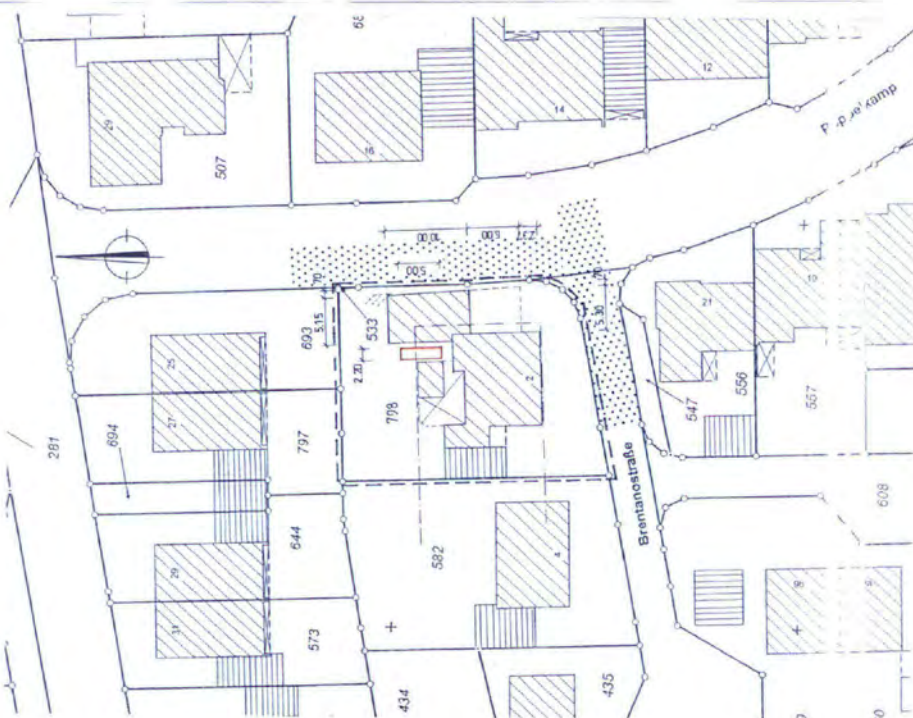


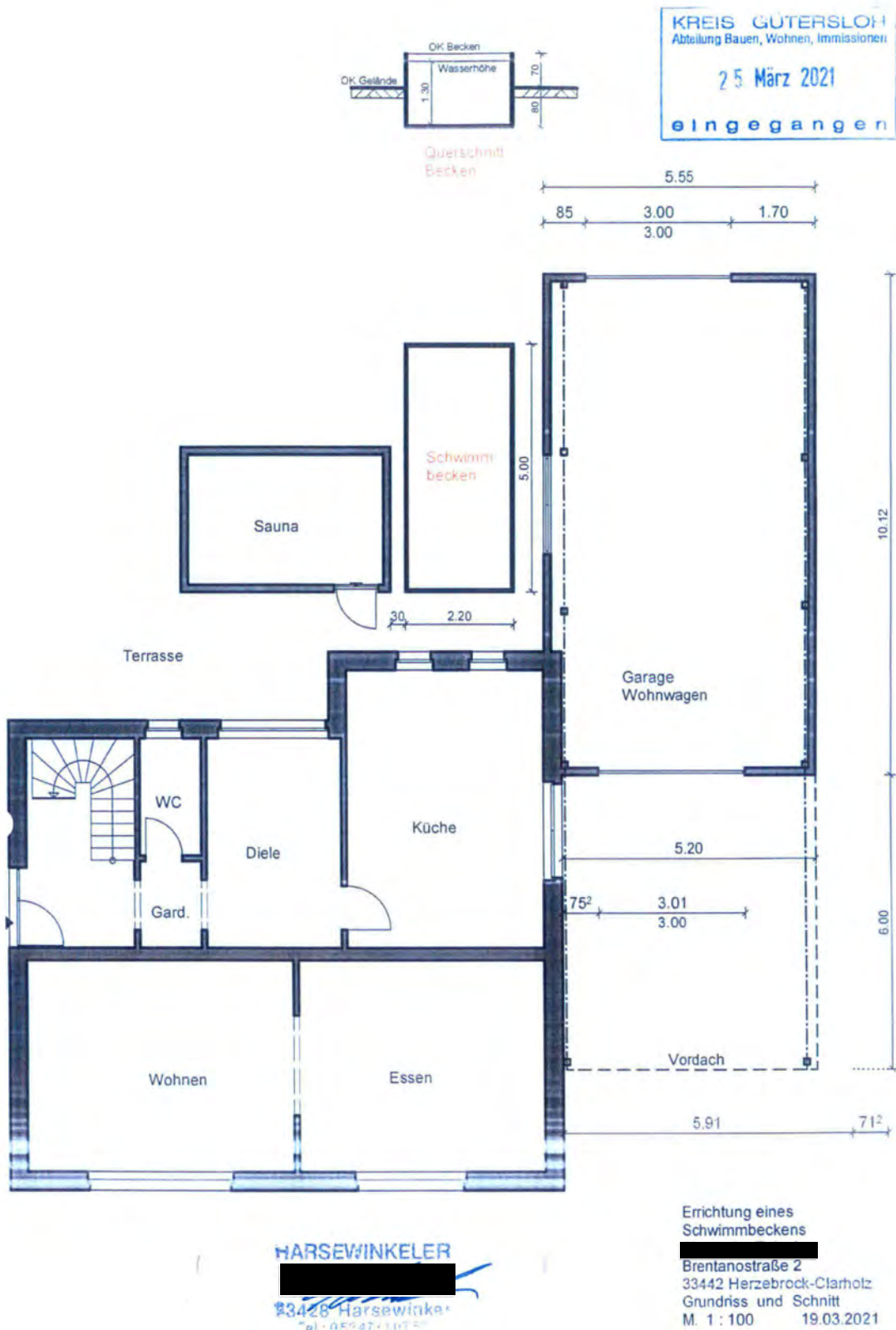












Bauvorhaben

Brentanostraße 2
33442 Herzebrock-Clarholz

**Berechnung der Nutzfläche**

Schwimmbecken: 2,10 m x 4,90 m x 1,00 10,29 m² **10,29 m²**

Berechnung des umbauten Raumes

2,20 m x 5,00 m x 1,00 x 1,50 m = 16,50 m³

Berechnung der Rohbaukosten

umbauter Raum: 16,50 m³
Bauindex: 47,00 €/m³
16,50 x 47,00 = 776
= **800 €**

Baubeschreibung

Fundament: Erdaushub 25 cm Oberboden, 55 cm Sandboden

Becken: Stahlwanne

Füllmenge: 13,5 m³

Abdeckung: Wasseroberfläche wird durch eine Rollmatte abgedeckt

Herzebrock, 19.03.2021

Bauherr: 

Bauvorhaben[REDACTED]
Brentanostraße 2

33442 Herzebrock-Clarholz

Berechnung der Nutzfläche

Garage:	4,850 m	x	9,700 m	x	1,00	=	47,05 m ²	
	+	0,970 m	x	9,700 m	x	0,50	=	4,70 m ²
	-	0,700 m	x	2,340 m	x	-1,00	=	-1,64 m ² = 50,11 m²

Vordach:	5,300 m	x	6,000 m	x	1,00	=	31,80 m ²	
	-	0,610 m	x	6,000 m	x	0,50	=	1,83 m ² = 33,63 m²

Berechnung des umbauten Raumes

Garage:	5,150 m	x	7,510 m	x	1,00	x	2,960 m	=	114,48 m ³
	+	4,330 m	x	2,490 m	x	1,00	x	2,960 m	= 31,91 m ³
	+	0,970 m	x	10,000 m	x	0,50	x	2,960 m	= 14,36 m ³
	+	5,525 m	x	7,510 m	x	0,50	x	1,170 m	= 24,27 m ³
	+	5,165 m	x	2,490 m	x	0,50	x	1,140 m	= 7,33 m ³
									192,36 m³

Vordach:	5,605 m	x	6,000 m	x	1,00	x	2,960 m	=	99,54 m ³
	+	5,605 m	x	6,000 m	x	0,50	x	1,140 m	= 19,17 m ³
									118,71 m³

Berechnung der Rohbaukosten

	Garage	
umbauter Raum:	192,36 m ³	
Bauindex:	84,00 €/m ³	
	192,36 x 84,00	
=	16158,2	
=	16.200,- €	

	Vordach	
	118,71 m ³	
	37,00 €/m ³	
	118,71 x 37,00	
=	4392,27	
=	4.400,- €	

