

WERTGUTACHTEN

Teilungsversteigerung

für das Grundstück Am Fichtenbusch 21, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gemarkung Rheda, Flur 12, Flurstück 110

001 K 001 / 23

Auftraggeber

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück
Ostenstr. 3
33378 Rheda-Wiedenbrück

INTERNETVERSION

Das vollständige Gutachten kann nach Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheda-Wiedenbrück eingesehen werden.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck und als Ganzes verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.



Dipl.-Ing. Michaela Köller

Bielefelder Str. 18

33378 Rheda-Wiedenbrück

Telefon: 05242 5094 Fax: 05242 7539

[Architektin Michaela Koeller@t-online.de](mailto:Architektin_Michaela_Koeller@t-online.de)

www.architektin-michaela-koeller.de

Von der AKNW

öffentlich bestellte und vereidigte

Sachverständige

für Bewertung

von bebauten und unbebauten

Grundstücken

Geschäftsnummer 001 K 001 / 23

GUTACHTEN

Verkehrswert gem. § 194 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

FNA 213-1

geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

GRUNDSTÜCK

Am Fichtenbusch 21

33378 Rheda-Wiedenbrück

Gemarkung Rheda

Flur 12

Flurstück 110 624 qm Gebäude- und Freifläche
Am Fichtenbusch 21

Grundbuch von Rheda-Wiedenbrück Blatt 27222

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück

Postfach

33372 Rheda-Wiedenbrück

antragsberechtigt gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4

des Baugesetzbuches (BauGB).

ANTRAGSDATUM

28.03.2023

WERTERMITTLUNGS- STICHTAG

Datum des Gutachtens

Das Gutachten ist aufgrund der Unterlagen, der Stadt Rheda-Wiedenbrück, der Ortsbesichtigung am 19.07.2023 und der Auskünfte der Stadt Rheda-Wiedenbrück, der Versorgungsunternehmen und des Katasteramtes und des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh erstellt worden.

Am Ortstermin nahmen die beiden Eigentümerinnen und die Gutachterin Dipl.-Ing. Michaela Köller teil.

Es wurden die Gebäude von innen und außen besichtigt, ein Protokoll aufgenommen und Fotos hergestellt.

INHALTSVERZEICHNIS	Seite 4 - 5
1. VERWENDETE LITERATUR	Seite 6
2. ALLGEMEINES	
2.1 gesetzliche Grundlage	Seite 6
2.2 Wertermittlungsverfahren	Seite 6
2.2.1 Definition des Verkehrswertes	Seite 6
2.3 Wertermittlungsverfahren	Seite 7
2.3.1 Vergleichswertverfahren	Seite 7
2.3.2 Ertragswertverfahren	Seite 7
2.3.3 Sachwertverfahren	Seite 7
2.3.4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 7
2.4. Bodenwert	Seite 7
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	
3.1 Lage und Nutzung	Seite 8 - 9
3.2 Grundstücksqualität	Seite 9
3.3 Sonstiges	Seite 9
3.4 Grundbuch	Seite 10
3.5 Erschließungszustand	Seite 10
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	
4.1 Wohnhaus	Seite 11 - 13
4.2 Doppelgarage	Seite 13
4.3 Außenanlagen	Seite 14
5. FLÄCHENBERECHNUNG	
5.1 Bebaute Fläche	Seite 15
5.2 Wohnfläche	Seite 15
5.3 Bruttogrundfläche	Seite 15

6. BODENWERT	Seite 16
7. GEBÄUDEBEWERTUNG	
7.1 Sachwert	
7.1.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer	Seite 17
7.1.2 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus	Seite 18
7.1.3 Außenanlagen	Seite 18
7.1.4 Zusammenstellung zum Sachwert	Seite 19
7.1.5 Marktanpassung	Seite 19
7.1.6 Objektspezifische Anpassung	Seite 20
7.2 Vorläufiger Ertragswert	Seite 21
8. WOHNUNGSRECHT	Seite 22
9. VERKEHRSWERT	Seite 23
10. SONSTIGES	Seite 23
11. HAFTUNGSAUSSCHLUSS	Seite 23

1. VERWENDETE LITERATUR

- BauGB 55. Auflage 2023 Beck Texte im dtv
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006 – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Banz. Nr. 121)
- BauO NRW 2019 in der aktuell gültigen Fassung
- ImmoWertV vom 14. Juli 2021
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12. November 2015
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014
- 2. Berechnungsverordnung
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch Kleiber / Simon Digital 2008 Bundesanzeiger Verlag
- Die Ermittlung von Grundstückswerten Hartmut Dieterich / Wolfgang Kleiber
- Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken 30. Auflage Ross – Brachmann
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5. Auflage Kröll, Hausmann, Rolf Werner Verlag
- Mietspiegel Stadt Rheda-Wiedenbrück 2022
- Genesis Datenbank des statistischen Bundesamtes
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Gütersloh

2. ALLGEMEINES

2.1 Gesetzliche Grundlage

Gültig sind die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S.3634).

2.2 Wertermittlungsverfahren

2.2.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 BauGB zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2.3 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021 § 6 beschrieben. Dort ist das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Die einzelnen Verfahren sind entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Markt unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse anzuwenden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

2.3.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

2.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist (z.B. Mehrfamilienhaus, Gewerbeobjekt).

2.3.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn die bauliche Substanz im Vordergrund der Bewertung steht und keine eigentlichen Erträge erzielt werden sollen (z.B. Einfamilienhaus).

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, die Gebäude, die Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Boden nach Herstellungswerten zu ermitteln.

2.3.4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Fall wird das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

2.4 Bodenwert

Nach § 40 Absatz 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 ist der Wert des Grund und Bodens in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Gem. § 40 Absatz 2 können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage- und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Lage und Nutzung

Das Grundstück Am Fichtenbusch 21 liegt in der Stadt Rheda-Wiedenbrück im Ortsteil Rheda am östlichen Rand des Ortsteils in einem Wohngebiet.
Das Grundstück grenzt an den Radweg der ehemaligen Bahntrasse.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind ca. 750 m und das Schul- und Sportzentrum mit Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule und Sporthallen und -plätzen ca. 3 km entfernt. Ein Freibad ist in ca. 900 m zu erreichen.

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Gütersloher Straße (ca. 250 m).
Der Rhedaer Bahnhof und Busbahnhof sind ca. 2 km entfernt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen (ca. 200 m).

- Ort: Rheda-Wiedenbrück: 49.631 Einwohner / Stand 31.12.2020

Bestehend aus den Ortsteilen Rheda, Wiedenbrück, St. Vit, Batenhorst und Lintel.

Einwohnerzahlen der Stadtteile:

Rheda:	23.097
Wiedenbrück:	22.020
Batenhorst:	1.511
Lintel:	1.529
St. Vit:	1.474

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück verfügt über folgende Verkehrsanbindungen:

- Bundesautobahn A 2: Ruhrgebiet Hannover
- Bundesstr. 55: Rheda-Wiedenbrück – Lippstadt – Meschede
- Bundesstr. 61: Hamm – Rheda-Wiedenbrück – Bielefeld
- Bundesstr. 64: Münster – Rheda-Wiedenbrück – Paderborn
- Deutsche Bundesbahn: Hamm – Rheda-Wiedenbrück – Bielefeld
- NordWestBahn: Münster – Rheda-Wiedenbrück – Bielefeld

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat mehrere Industriegebiete mit einem sehr breit gefächertes Angebot an Industrieunternehmen.

Allgemein: Die Stadt verfügt über alle Schulformen, 2 Freibäder, 1 Hallenbad und ein großes Angebot an Erholungsmöglichkeiten.

Gewerbsteuerhebesatz 403 %

Weitere Entfernungen ca.:

Bielefeld	27 km
Gütersloh	10 km
Herzebrock	6,5 km
Autobahnanschluss A2	1,5 km
Bahnhof Rheda	2 km

Das Flurstück 110

- ist mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut
- ist annähernd rechteckig zugeschnitten
- hat eine Ostlage
- ist 624 qm groß
- hat eine ebene Oberfläche
- hat eine Zufahrt zur Straße Am Fichtenbusch

3.2 Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als Bauland ausgewiesen, es gibt allerdings keinen Bebauungsplan. Die Bebauung des Grundstücks richtet sich also nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Gebäude erfüllt alle Anforderung.

3.3 Sonstiges

Das Flurstück ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor.

Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis ist nicht vorhanden.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4 Grundbuch

Grundbuch von Rheda-Wiedenbrück Blatt 27222

Abteilung II

Ifd Nr. 1

Bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für Erika Wilma Bergmann, geboren am 20.04.1943, wohnhaft in Rheda-Wiedenbrück.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13. Juli 1995(UR-Nr. 200/95 des Notars Gromann) eingetragen am 18. August 1995 in Blatt 5209 und hierher übertragen am 22.12.2022.

Ifd Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1K 1/23). Eingetragen am 01.02.2023.

Abteilung III

Eventuell vorhandene Eintragungen sind ohne Auswirkung auf das Gutachten und werden daher nicht aufgeführt.

3.5 Erschließungszustand

Das Grundstück Am Fichtenbusch 21 liegt an einer Gemeindestraße.

Sie ist asphaltiert und hat keinen Bürgersteig oder Radweg.

Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h beschränkt.

Das Gebäude besitzt einen Strom-, Wasser-, Telefon- und Mischwasseranschluss.

Die Erschließungskosten sind bezahlt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	Wohnhaus
Baujahr:	1960, AZ 1364 59 Errichtung eines Wohnhauses Schlussabnahme 06.12.1960

Das Gebäude ist 1 ½ - geschossig und vollständig unterkellert.

Keller

Die eingezeichnete Kelleraußentreppe wurde nicht ausgeführt.

Fundamente	Stampfbeton
Sohle	Stampfbeton
Außenwände	Mauerwerk von innen dicht geputzt
Innenwände	massives Mauerwerk, geputzt und gestrichen
Fenster	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mäusegitter
Innentüren	Metalltür zur Treppe und zum Heizungsraum weitere Türen sind nicht vorhanden
Decke	Beton
Treppe	Beton, Stahlgeländer
Sanitär	Waschmaschinenanschluss Spüle, Dusche, ehemaliger Bodenablauf
Heizung	Viessmann Vitola uniferral 1990 Viessmann HoriCell Warmwasserspeicher 6.500 l Öltank, 1972

Erdgeschoss

Außenwände	1-schaliges oder 2-schaliges Mauerwerk, von außen geputzt von innen geputzt und gestrichen oder tapeziert
Innenwände	massives Mauerwerk geputzt und gestrichen oder tapeziert
Decke	Beton
Fußboden	Fliesen: Treppenhaus, Bad, Küche Teppichboden: Schlafen, Kind, Wohnen, Essen
Treppe	Holztreppe
Heizung	Plattenheizkörper in Heizkörpernischen
Fenster	1 Holzfenster mit Einfachverglasung 1 Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung Kunststofffenster mit Isolierverglasung Holzhaustür mit Einfachverglasung

Sanitär	Bad: WC, Waschbecken, Badewanne ca. 1,60 m hoch gefliest
Innentüren	weiß lackierte Türen

Dachgeschoss

Außenwände	1-schaliges oder 2-schaliges Mauerwerk, von außen geputzt von innen geputzt und gestrichen oder tapeziert
Innenwände	massives Mauerwerk geputzt und gestrichen oder tapeziert
Fußboden	PVC: Küche Fliesen: Bad Teppichboden: übrige Räume
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung Holzfenster mit Isolierverglasung
Treppe	Bodeneinschubtreppe mit Elektroantrieb
Heizung	Rippenheizkörper in Heizkörpernischen
Sanitär	Bad: WC, Waschbecken, Badewanne
Innentüren	weiß lackierte Türen, teilweise mit Lichtausschnitt
Gaube	Schieferverkleidung der Gaubenwangen

Dachboden

Im Dachboden wurden ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung Wohnräume ausgebaut. Diese sind in dieser Form nicht genehmigungsfähig, da keine verkehrssichere Treppe und kein 2. Rettungsweg vorhanden ist.

Außenwände	1-schaliges oder 2-schaliges Mauerwerk, von außen geputzt
Fußboden	Teppichboden, Fliesen
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung Dachflächenfenster
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	braune Hohlpfanne mit Verstrich
Dachrinne	auf der Westseite befindet sich eine gestrichene Zinkrinne aus der Bauzeit auf der Ostseite befindet sich eine erneuerte Zinkrinne

Mängel

- Das Gebäude ist baujahrestypisch. Der Wärmedämmstandard entspricht bei weitem nicht den heutigen Anforderungen. Weder die Außenwand, die Kellerdecke, der Kellerabgang noch die Dachschrägen sind gedämmt.
Die Fenster sind zum Teil erneuert.
- Es sind Heizkörper in Heizkörpernischen vorhanden. Die Leitungen werden zum Teil auf der Wand geführt. Im Dachgeschoss gibt es noch Rippenheizkörper. Der Heizkörper im Schlafzimmer ist undicht.
Die Heizungsanlage ist 33 Jahre alt, läuft mit Öl und hätte bei Eigentümerübergang an die Erbengemeinschaft erneuert werden müssen (Alter über 30 Jahre).
- Die Elektrohauptverteilung ist veraltet und muss kurzfristig erneuert werden.
- Die Bäder stammen aus der Bauzeit. Die Leitungen sind alt. Einzelne Sanitärgegenstände und Armaturen wurden erneuert.
- Der Bodenbelag und die Malerarbeiten im Dachgeschoss sind stark abgenutzt.
- Die Dachrinne auf der Westseite ist gestrichen und abgängig.
- Die Dachpfannen mit Verstrich stammen aus der Bauzeit und müssen mittelfristig erneuert werden.
- Der Dachboden ist ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung ausgebaut worden und in dieser Form nicht genehmigungsfähig.

4.2 Doppelgarage

Gebäudeart: Nebengebäude, Fertigteilgarage Mokinski

Baujahr: 1974, AZ 0329 / 74 Doppelgarage
Schlussabnahme 20.01.1975

Das Gebäude ist 1 - geschossig mit Flachdach und nicht unterkellert.

Fundamente	Beton
Sohle	Beton
Außenwände	Waschbetonfertigbauteilplatten
Decke	Beton oberseitig abgeklebt
Tor	Schwingtor ohne Elektroantrieb

Mängel

- Die Garagen sind für die meisten heutigen PKW Modelle zu schmal.
- Das Schwingtor hat keinen Elektroantrieb.
- Die Sohle hat Risse.

4.3 Außenanlagen

Folgende Außenanlagen sind vorhanden:

- Anschlüsse an das Strom-, Wasser-, Mischwasser- und Telefonnetz
- einfache Gartenanlage
- Zuwegung zur Haustür, Zufahrt zur Doppelgarage

5. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Maße sind den vorliegenden Unterlagen entnommen. Das Gebäude wurde spiegelbildlich zu den vorhandenen Plänen ausgeführt.

5.1 Bebaute Fläche

Wohnhaus	$10,99 \times 7,99 + 0,50 \times 4,235 =$	89,93 qm =====
-----------------	---	-------------------

Garage	$5,98 \times 5,62 =$	33,61 qm =====
---------------	----------------------	-------------------

5.2 Wohnfläche

Erdgeschoss

Flur	$(1,26 \times 4,385 + 0,89 \times 0,31) \times 0,97 =$	5,63 qm
Bad	$1,76 \times 2,385 \times 0,97 =$	4,07 qm
Küche	$(2,51 \times 2,385 - 0,31 \times 1,00) \times 0,97 =$	5,51 qm
Essen	$3,76 \times 3,635 \times 0,97 =$	13,26 qm
Wohnen	$3,76 \times 4,135 \times 0,97 =$	15,08 qm
Kind	$2,85 \times 3,635 \times 0,97 =$	10,05 qm
Schlafen	$3,69 \times 3,635 \times 0,97 =$	13,01 qm
		<hr/> 66,61 qm =====

Dachgeschoss

Flur	$1,26 \times 4,385 \times 0,97 =$	5,36 qm
Bad	$(1,76 \times 2,27 - 0,5 \times 1,00 \times 0,70) \times 0,97 =$	3,65 qm
Küche	$2,51 \times 2,27 \times 0,97 =$	5,53 qm
Essen	$(3,76 \times 3,325 - 0,5 \times 3,76 \times 0,70) \times 0,97 =$	10,85 qm
Wohnzimmer	$(3,76 \times 3,325 - 0,5 \times 3,76 \times 0,70) \times 0,97 =$	10,85 qm
Kind	$2,51 \times 3,325 \times 0,97 =$	8,10 qm
Schlafen	$4,01 \times 3,325 - 0,5 \times 4,01 \times 0,70) \times 0,97 =$	11,57 qm
		<hr/> 55,91 qm =====

Gesamt

Erdgeschoss		66,61 qm
Dachgeschoss		55,91 qm
		<hr/> 122,52 qm =====

5.3 Bruttogrundfläche

Wohnhaus	$(10,99 \times 7,99 + 0,50 \times 4,235) \times 3 =$	269,78 qm =====
----------	--	--------------------

6. BODENWERT

Der Bodenwert wird vorrangig durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt aber auch der Bodenrichtwert eine aussagekräftige Zahl.

Richtwerte nennen den durchschnittlichen Quadratmeter-Wert eines fiktiven gut geformten, unbebauten, baureifen Grundstückes in ortsüblicher Größe und entsprechender Lage. Sie enthalten Erschließungskosten, d.h. folgende Beiträge bzw. Abgaben wurden bereits erhoben bzw. müssen nicht mehr entrichtet werden:

- Erschließungsbeiträge (§ 127 Baugesetzbuch – BauGB)
- Kanalanschlussbeiträge (nach Kommunalabgabengesetz – KAG)
- Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 135 a BauGB)

Das Grundstück Am Fichtenbusch 21 ist in der Form vergleichbar mit den Grundstücken in der Umgebung.

Ich mache daher aufgrund der Form keinen Zu- oder Abschlag.

Die Größe des Flurstücks 110 (624 qm) überschreitet die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (600 qm) nur geringfügig.

Da aber der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh für Grundstücke zwischen 200 und 900 qm keine relevanten Unterschiede festgestellt hat, mache ich keinen Zu- oder Abschlag aufgrund der Größe.

Das zu bewertende Grundstück liegt zwar am Rand des Bodenrichtwertgebietes, hat dadurch aber keine gravierenden Nachteile gegenüber anderen Grundstücken.

Daher mache ich aufgrund der Lage weder einen Zu- noch einen Abschlag.

Das Gebäude nutzt das Grundstück gut aus.

Daher mache ich aufgrund der Bebauung weder einen Zuschlag noch einen Abschlag.

Der Erschließungszustand ist mit den Nachbargrundstücken vergleichbar.

Die Erschließungskosten sind bezahlt.

Es ergibt sich folgender Bodenwert:

Flurstück 110

624 qm x 290 € / qm = 180.960,00 €

rund 181.000,00 €
=====

7. GEBÄUDEBEWERTUNG

Für die Gebäudewertermittlung sind nach der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren vorgesehen.
Im vorliegenden Fall wird der Wert durch das Sachwertverfahren ermittelt.
Die Sachwertermittlung erfolgt entsprechend der ImmoWertV §§ 35 - 39.
Relevant sind der Boden- und Bauwert unter dem Gesichtspunkt der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung und sonstiger Einflüsse.

7.1 Sachwert

7.1.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden nach dem Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Modernisierungselemente	max. Punkte	erreichte Pkt.
<u>Wohnhaus</u>		
• Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
• Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
• Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
• Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
• Wärmedämmung der Außenwände	4	0
• Modernisierung von Bädern	2	0
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
• Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		1

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 – 1 Punkte = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Zum Wertermittlungsstichtag hat das Wohnhaus ein Alter von 63 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Durch die Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich laut Tabelle eine modifiziert Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Ich gehe also für das Wohnhaus von einem Alter von 61 Jahren (1962) und einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren aus.

7.1.2 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, Standardstufe 2

Die Normalherstellungskosten für ein Gebäude mit vergleichbarer Bauweise im Jahre 2010 werden angesetzt mit: € / qm 730,00

Der Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund des Bauindexes 2. Quartal 2023 (2010=100) wie folgt ermittelt: 177,80

Normalherstellungskosten x Bauindex / 100

$$730,00 \times 177,8 / 100 = 1.297,94$$

rund € / qm 1298,00

$$269,78 \text{ qm} \times 1.298 \text{ €/qm} = 350.174,44 \text{ €}$$

modifiziertes Baujahr	1960	
modifiziertes Alter	63	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer	17	Jahre

Alterswertminderung	76	%	
Restwert	24	%	84.041,87 €

Besondere Bauteile:	Gaiben	5.000,00 €
		<u>89.041,87 €</u>

Der Bauwert beträgt rund **89.000,00 €**

7.1.3 Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit ca. 4% des Bauwertes, und dem Wert der Hausanschlüsse (Strom, Gas, Wasser, jeweils 2.000,00 €) festgesetzt.

pauschal 8.000,00 €
=====

7.1.4 Zusammenstellung zum Sachwert

Bodenwert Flurstück 110	181.000,00 €
Wert Wohnhaus	89.000,00 €
Wert Doppelgarage	16.000,00 €
Außenanlagen	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert	<u>294.000,00 €</u> =====

7.1.5 Marktanpassung

Um aus dem vorläufigen Sachwert den Verkehrswert zu ermitteln, muss er mittels eines Sachwertfaktors angepasst werden.

Diese Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen jährlich ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat Faktoren für Standardobjekte des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihen- und Doppelhäuser) mit einem vorläufigen Sachwert von 175.000 bis maximal 725.000 € ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht des Jahres 2023 hat der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh folgende Faktoren ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht:

Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

275.000 € Faktor 1,21

300.000 € Faktor 1,18

Es ergibt sich folgender marktangepasster vorläufiger Sachwert:

294.000 € x 1,19 = 349.860,00 €

rund 350.000,00 €
=====

7.1.6 Objektspezifische Anpassung

Für das zu bewertende Gebäude müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Es handelt sich um ein baujahrestypisches Gebäude mit großem Renovierungsstau. Die Heizungsanlage ist 33 Jahre alt und hätte bei Eigentümerübergang erneuert werden müssen.
- Das Gebäude beinhaltet ein Wohnungsrecht.
- Im Dachboden sind ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung Räume ausgebaut worden. Es ist keine verkehrssichere Treppe zum Dachboden vorhanden und auch kein 2. Rettungsweg. Ein Rückbau verursacht Kosten.
- Der Immobilienmarkt ist im Umbruch. Die Preise sinken.

Aufgrund der o.g. Faktoren mache ich einen Abschlag von 5 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert.

$$350.000,00 \text{ €} \times 0,95 = 332.500,00 \text{ €}$$

rund

333.000,00 €
=====

7.2 Vorläufiger Ertragswert

Mietspiegel 2022 für Altbauwohnungen und freifinanziert Neubauwohnungen in Rheda-Wiedenbrück

Baujahr bis 1960

über 95 qm 4,71 € / qm – 6,92 € / qm

mittlere Wohnlage

Aufgrund des großen Renovierungsstaus und der Größe von 122,52 qm gehe ich von 5,00 € / qm aus.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh von 2023 ist für Einfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,8 mit einer Standardabweichung von 0,56 und für Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 0,9 mit einer Standardabweichung von 0,61 angegeben.

Das Gebäude wäre als 2-Familienhaus nutzbar, die Wohnungsgrößen wären allerdings verhältnismäßig klein (66,61 qm, 55,91 qm). Ich gehe daher von 0,8 aus.

Verwaltung Wohnung	1	312,00 €	312,00 €	3,81%
Verwaltung Garagen	2	41,00 €	82,00 €	1,00%
Instandhaltung Whg	122,52 qm	12,20 €	1.494,74 €	18,25%
Instandhaltung Garage	2,00 Stck	92,00 €	184,00 €	2,25%
Mietausfall	2,00%	8.191,20 €	<u>163,82 €</u>	2,00%
			2.236,57 €	27,30%
Wohnfläche	qm	qm	122,52 qm	
qm-Miete	122,52	5,00 €		
Mietertrag / Monat				612,60 €
Garage	2,00		2,00	
qm-Miete		35,00 €		
Mietertrag / Monat				70,00 €
Jahresrohertrag				8.191,20 €
Bewirtschaftungskosten	27,30%		-	2.236,57 €
Bodenwertverzinsung	0,8%		-	1.448,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				4.506,63 €
Kapitalisierungsfaktor				17,5
Wert				78.866,06 €
			rund	<u>79.000,00 €</u>

8. WOHNUNGSRECHT

Ermittelt wird der Wert des unentgeltlichen Wohnrechts von einer Eigentümerin geboren am 20.04.1943 an dem Einfamilienhaus Am Fichtenbusch 21, 33378 Rheda-Wiedenbrück berücksichtigt werden die Räume im Erdgeschoss

Annahmen

jährlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für die Räume im Erdgeschoss	3.996,60 €
Liegenschaftszinssatz	0,80%
Die Berechtigte ist 80 Jahre alt und trägt sämtliche Bewirtschaftungskosten ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)	

Berechnung

Jährlicher Vorteil aus

ersparte, marktübliche erzielbare Nettokaltmiete	3.996,60 €
Ersparnis von Kosten und Lasten (u.a. Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV)	0,00 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10 % der Nettokaltmiete)	+ 399,66 €

Jährlicher Nachteil aus

Tragung sonstiger Kosten und Lasten (hier Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12)	- 0,00 €
	<u>4.396,26 €</u>

Leibrentenbarwertfaktor für eine 80 jährige Frau (0,8 %) Sterbetafel Deutschland 2020 / 2022	x <u>9,57 €</u>
	42.072,21 €

Wert des Wohnungsrechts für die Berechtigte	<u><u>42.000,00 €</u></u>
---	---------------------------

9. VERKEHRSWERT

Der ermittelte Ertragswert oder der ermittelte Sachwert geben nicht den Verkehrswert wieder. Der Verkehrswert ist ein am Markt erzielbarer Preis für das vorliegende Objekt. In diesem Fall liegen folgende Werte vor:

Sachwertverfahren	333.000,00 €
Wohnungsrecht	42.000,00 €

Es handelt sich um ein selbst genutztes Wohnhaus.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes lege ich in diesem Fall das Sachwertverfahren zugrunde.

Es ergibt sich folgender **unbelasteter Verkehrswert**

333.000,00 €
=====

Es ergibt sich folgender **belasteter Verkehrswert**

333.000,00 € - 42.000,00 € =

291.000,00 €
=====

10. SONSTIGES

Das Gebäude ist unbewohnt, einen Mieter oder Pächter gibt es nicht.
Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
Einen Wohnungsverwalter gibt es nicht.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

11. HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck und als Ganzes verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Rheda-Wiedenbrück, den 31.07.2023

Anlagen:

Übersichtsplan

Auszug Stadtplan Rheda-Wiedenbrück

Auszug aus dem Liegenschaftskataster /Flurkarte

M 1 : 1.000

Luftbild

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW, veröffentlicht 18. Oktober 2012

Lageplan 1959

M 1 / 1000

Erdgeschoss, Schnitt, Westansicht

M 1 / 100

Dachgeschoss, Kellergeschoss, Südgiebel, Ostansicht

M 1 / 100

Nordansicht

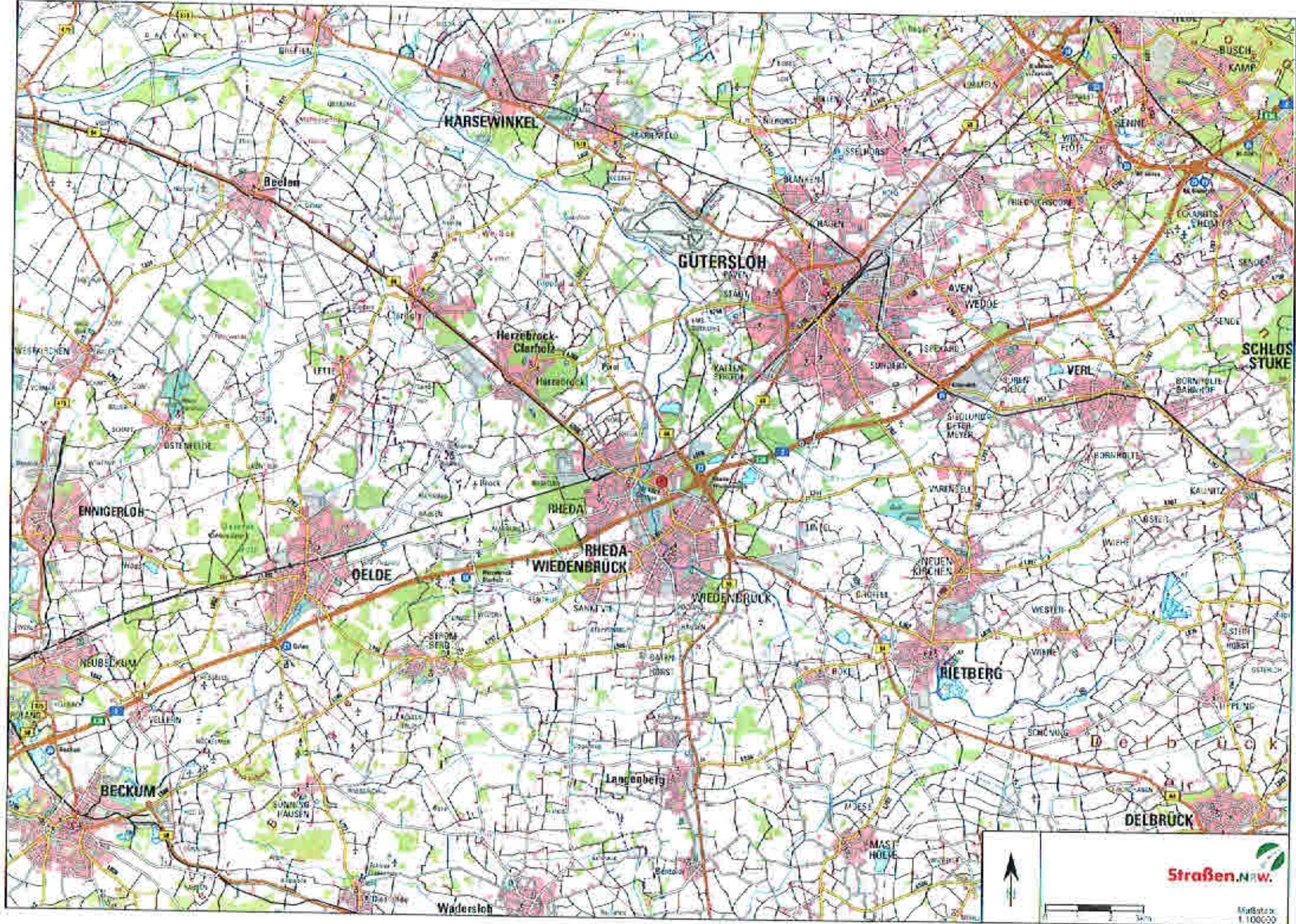
M 1 / 100

Lageplan 1974

M 1 / 1000

Garage: Grundriss, Schnitt, Ansichten

Fotos



HARSEWINKEL

Beelen

GÜTERSLOH

Herzebrock-Clarholz

AVEN WEDDE

SCHLOS STUKE

ENNIGERLOH

RHEDA

DELDE

RHEDA WIEDENBRÜCK

WIEDENBRÜCK

RIETBERG

NEUBECKUM

BECKUM

Langenberg

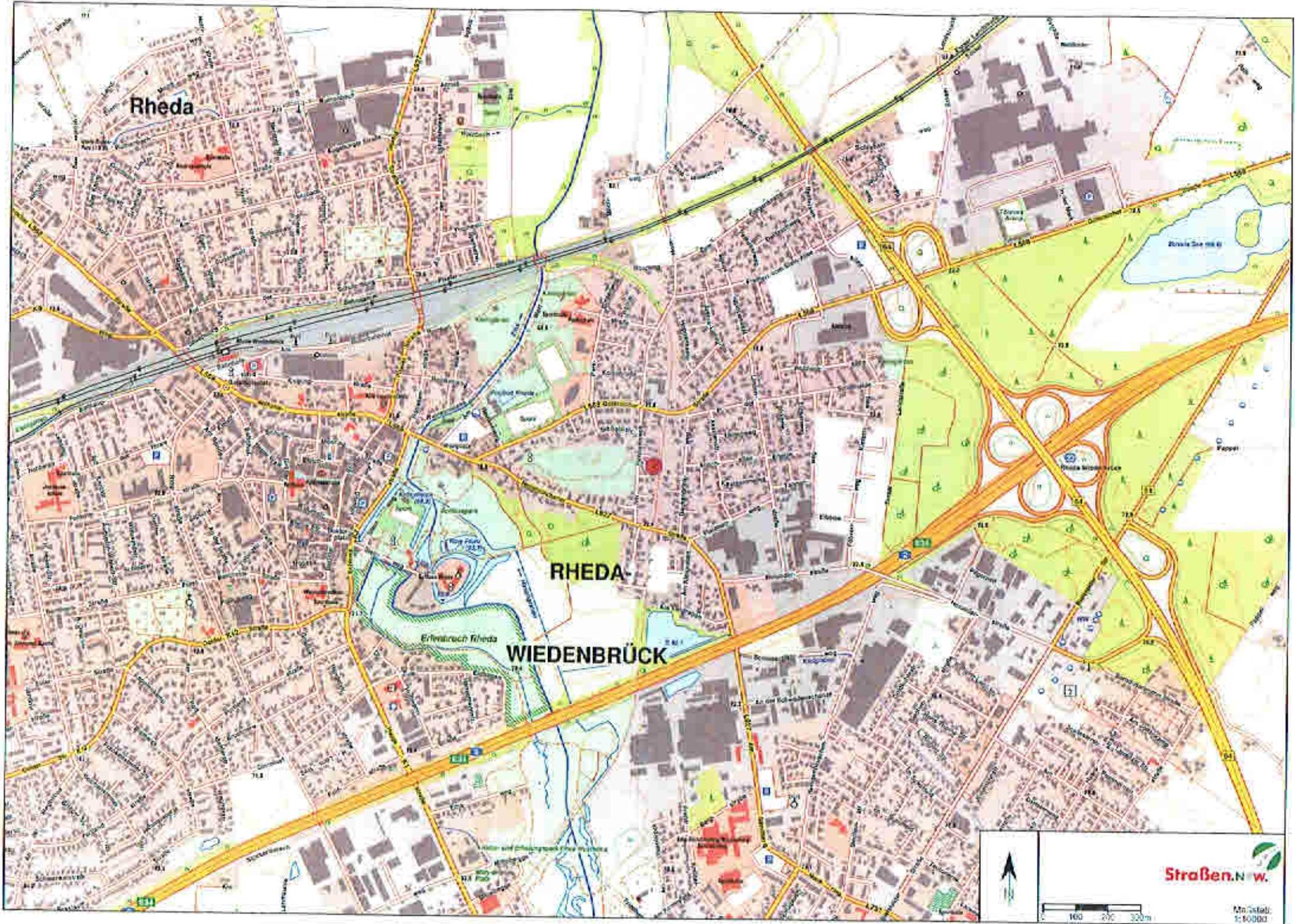
DELBRÜCK

Wadersloh



Straßen.NRW.

Karte Nr. 1 100600



Rheda

RHEDA

WIEDENBRÜCK

North arrow pointing up.

Scale bar: 0, 100, 200, 300m

Straßen.N.W.

M:Stab: 1:10000



Kreis Gütersloh Katasteramt

Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 110

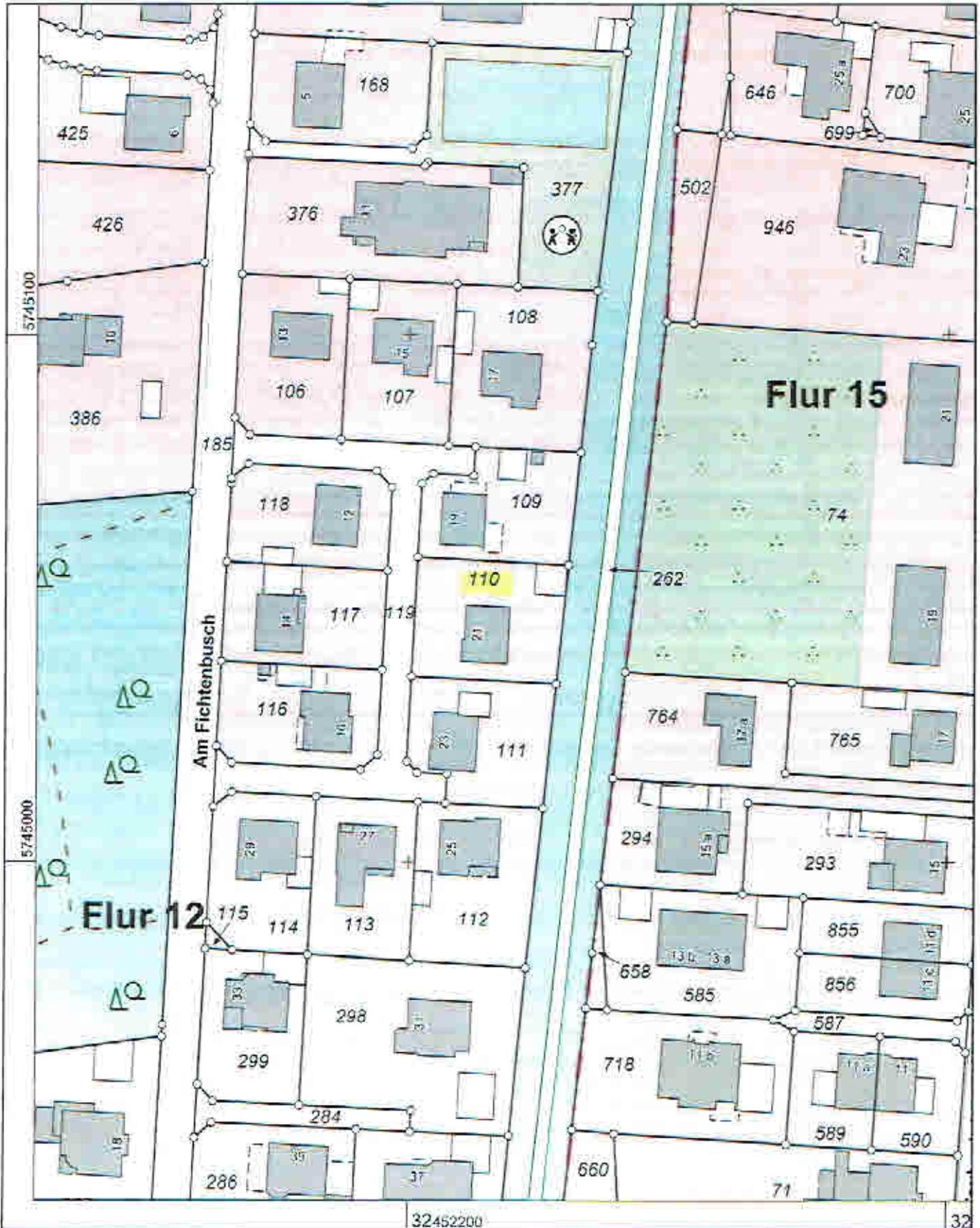
Flur: 12

Gemarkung: Rheda

Am Fichtenbusch 21, Rheda-Wiedenbrück

Erstellt: 26.04.2023

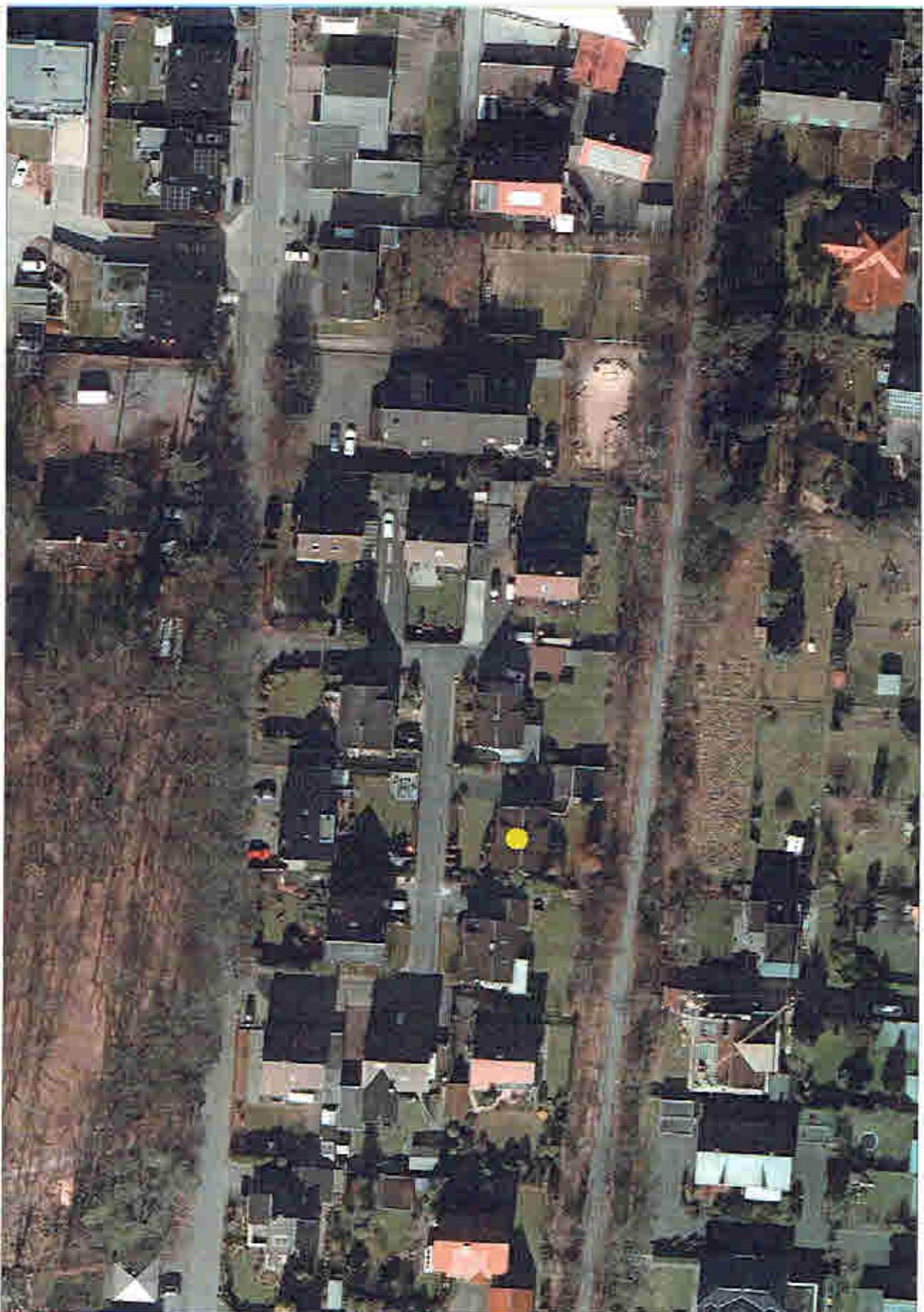
Zeichen: 2023-02582



Maßstab 1 : 1000



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



ca. 1:1.000  0 50 Meter

Herausgegeben durch den Kreis Gütersloh am 15.05.2023.
Kein amtlicher Auszug.





Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rheda-Wiedenbrück.

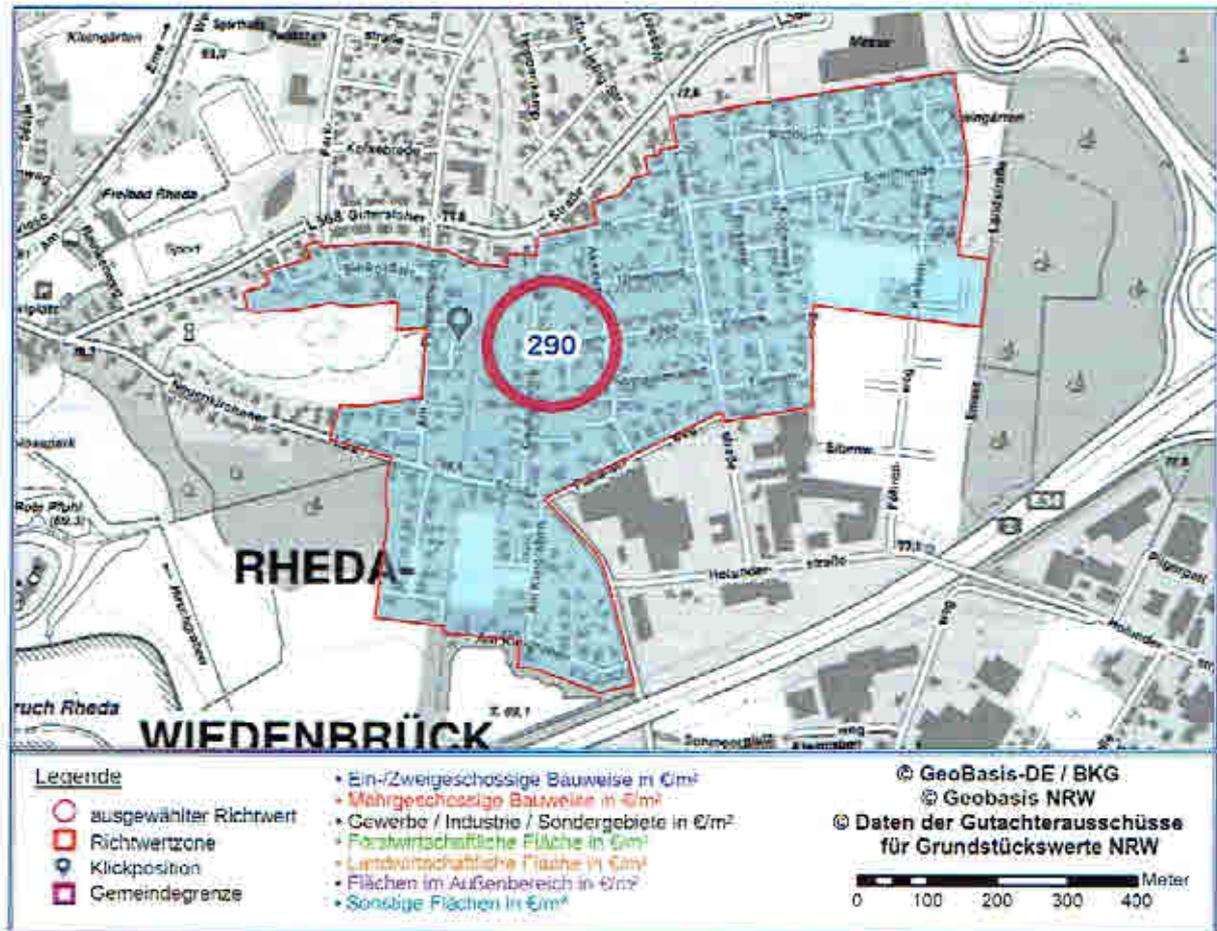


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

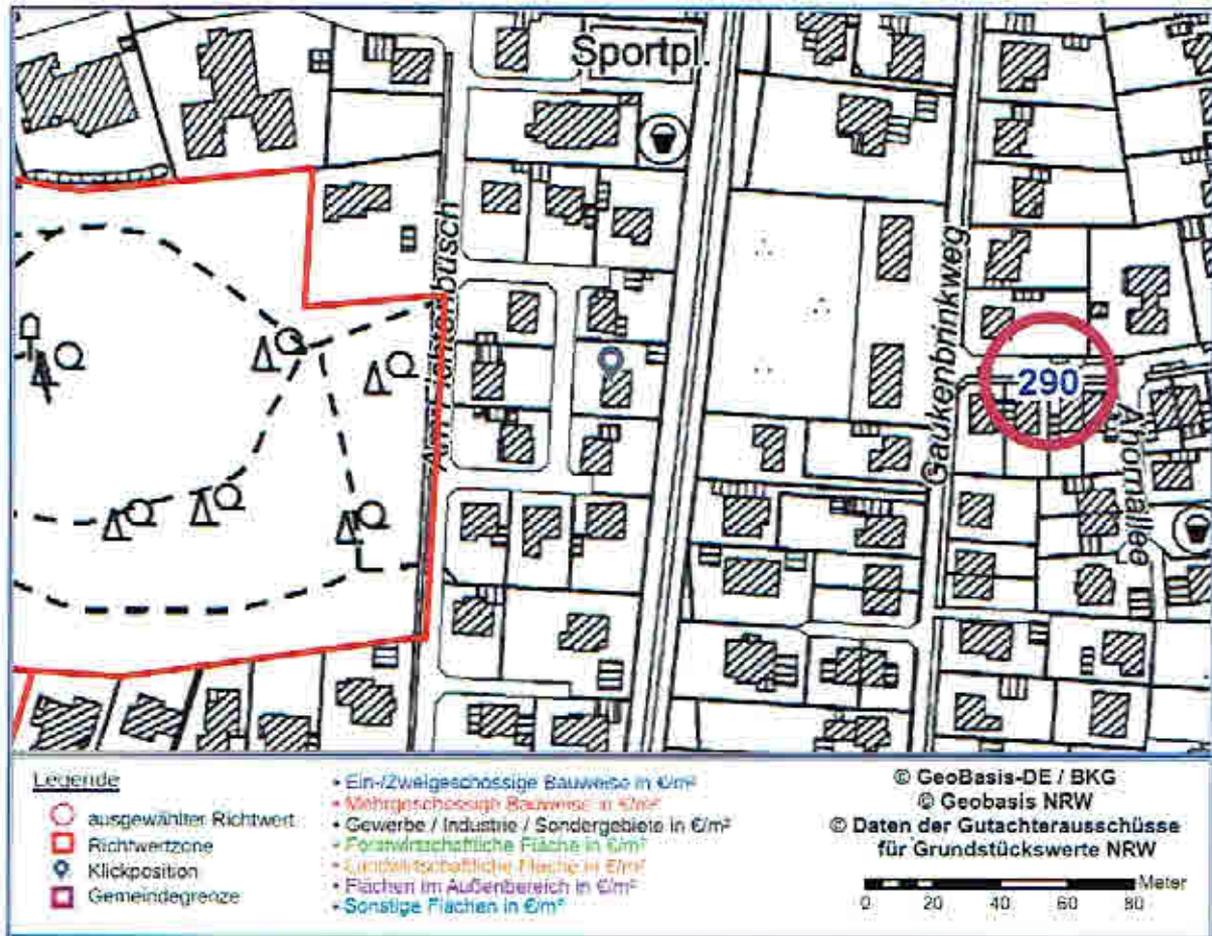


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rheda-Wiedenbrück
Postleitzahl	33378
Gemarkungsnummer	2540
Bodenrichtwertnummer	4036
Bodenrichtwert	290 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland



Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messgelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Der Grundstücksmarktbericht enthält diverse Erläuterungen und Anwendungshinweise zu:

- Wohnbaugrundstücken im Außenbereich
- Gewerbegrundstücken im Außenbereich
- landwirtschaftlichen Hofstellen
- Gartenland im Außenbereich
- Gartenland/übergroßen Grundstücken im Innenbereich

Preisindex

Im Grundstücksmarktbericht werden Indexreihen für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus veröffentlicht.

Für Acker und ackerfähiges Grünland wird eine grafische Indexreihe im Grundstücksmarktbericht angegeben.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungskoeffizienten liegen nicht vor. Der Grundstücksmarktbericht enthält Erläuterungen zu einer von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße.



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>, <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.



2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	75	75	75	75	75
5	70	70	70	70	70
10	65	65	65	66	67
15	60	60	60	61	65
20	55	55	56	59	63
25	50	50	52	56	61
30	45	45	48	53	60
35	40	40	45	51	59
40	35	36	42	49	57
45	30	32	39	47	56
50	25	29	37	46	55
55	20	26	35	44	55
60	17	24	33	43	54
65	14	22	32	42	53
70	12	21	31	42	53
≥ 75	11	20	30	41	53

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60

LAGEPLAN

FÜR DAS EISENHEIM
FLUR 12 FLURST. 110.

; RHEDA.
M. 1: 1000.

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
AM FICHTENBUSCH 21
33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK

AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK,
IM JULI 2023

LAGEPLAN 1959 M 1/1000

Gen. durch
Bau- u. Naturschutz

V. HERZEBRÜCK

N. WIEDENBRÜCK

BUNDESBAHN

109

1099.25

111

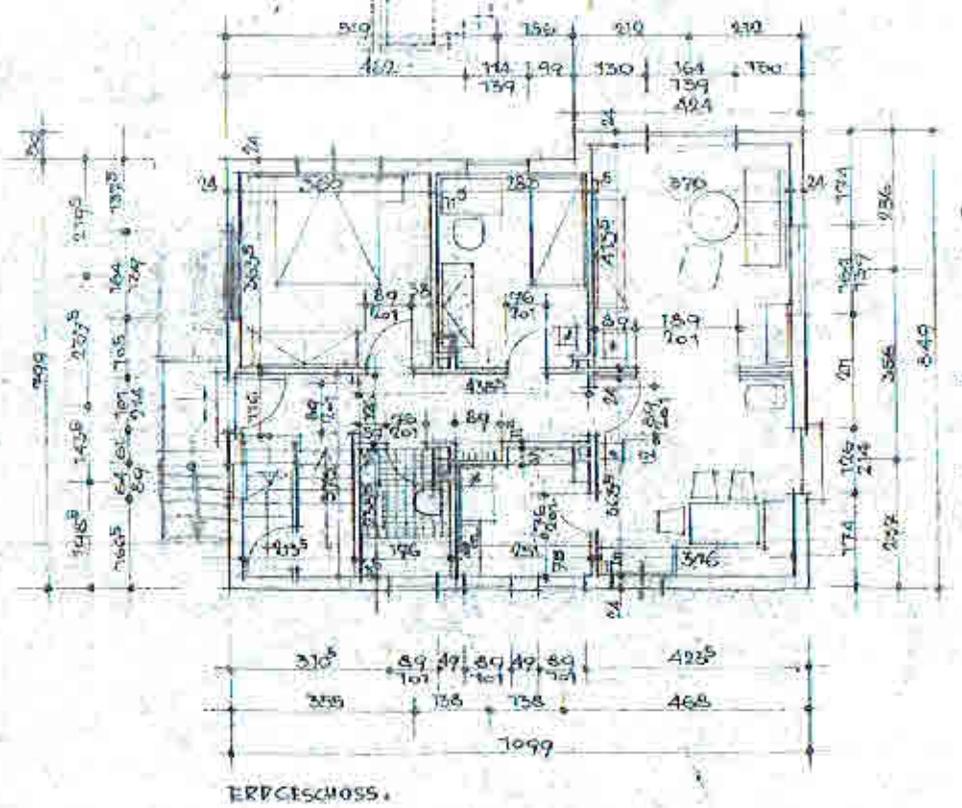
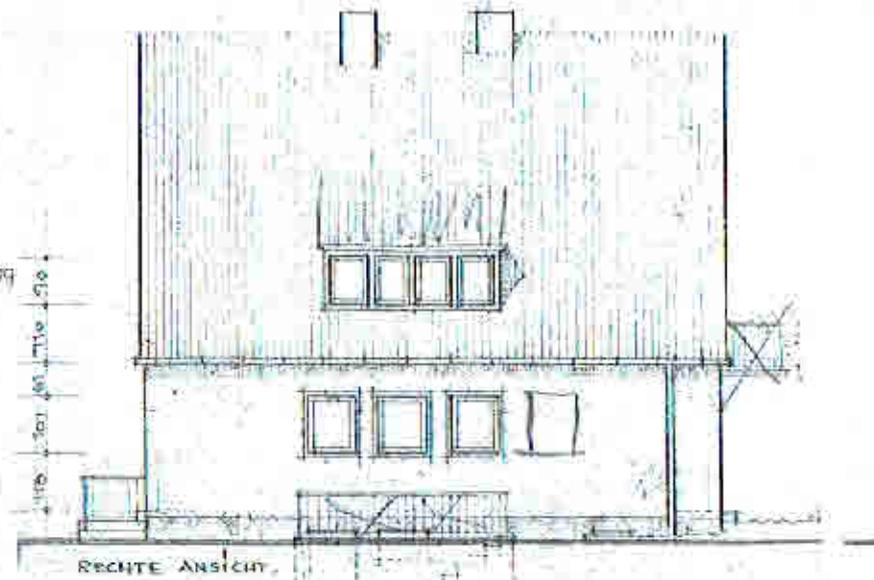
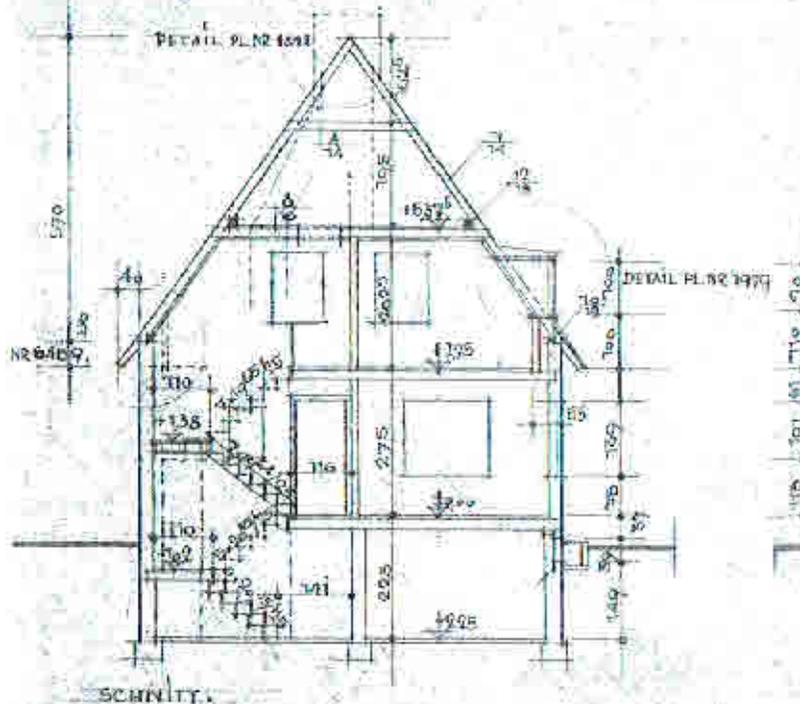


WESU

Satzungsamtliche Begutachtung

17.11.23
1109.25

KREISHEIMSTÄTTE WIEDENBRÜCK
G. M. B. H.
WIEDENBRÜCK



ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
 AM FICHTENBUSCH 21
 33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK

AUFTRAGGEBER
 AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK,
 IM JULI 2023

ERDGESCHOSS M 1/100
 SCHNITT M 1/100
 WESTANSICHT M 1/100

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
 AM FICHTENBUSCH 21
 33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK

AUFTRAGGEBER
 AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

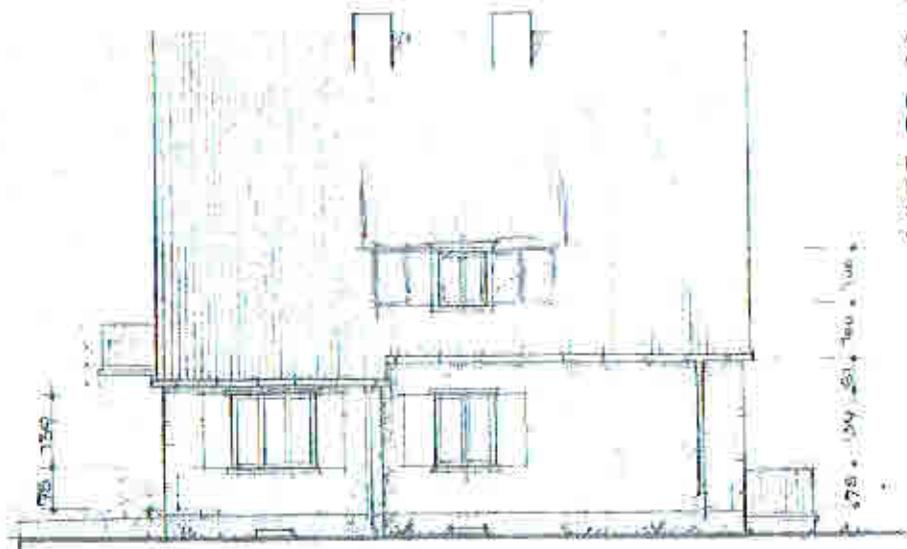
RHEDA-WIEDENBRÜCK
 IM JULI 2023

DACHGESCHOSS	M 1/100
KELLERGECHOSS	M 1/100
SÜDGIEBEL	M 1/100
OSTANSICHT	M 1/100

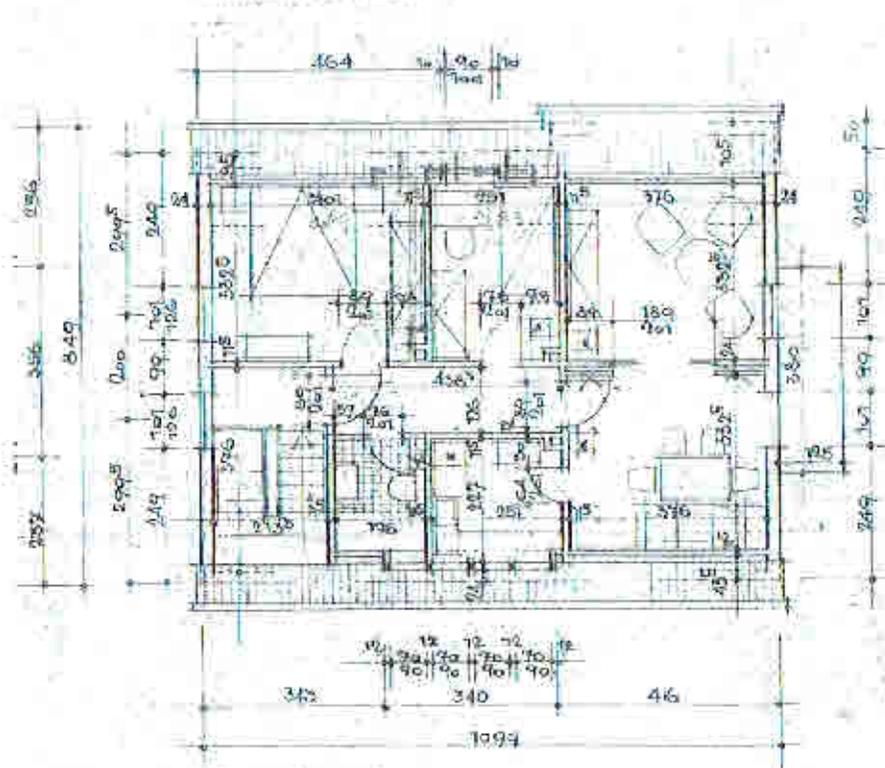
GIEBELORT NACH
 DETAILPLAN NR. 6450



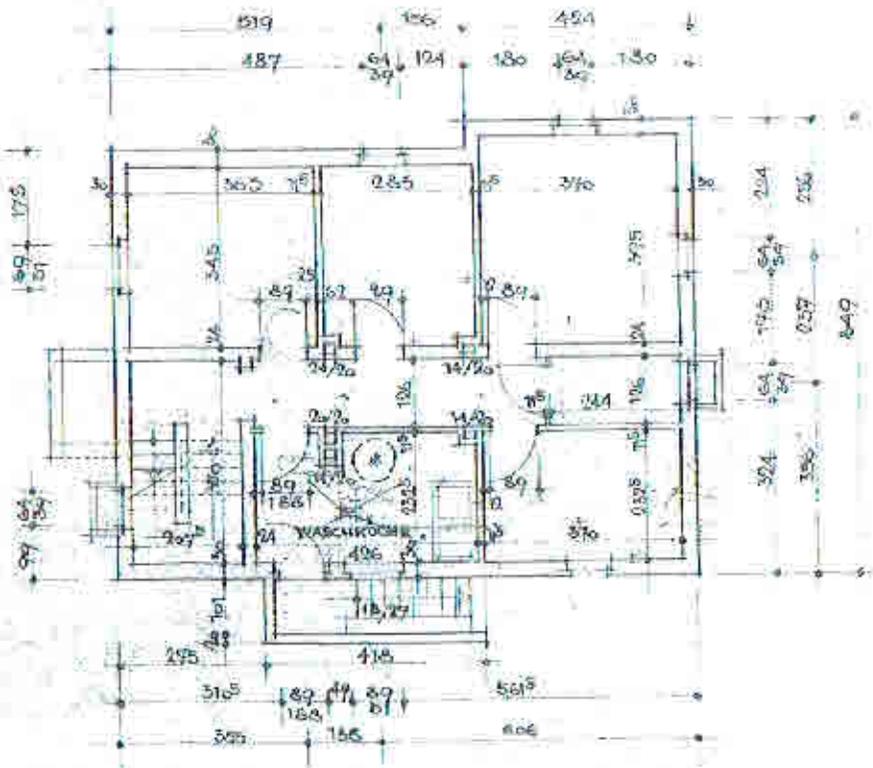
GIEBEL RÜCKSEITE



LINKE ANSICHT



DACHGESCHOSS



KELLER

SPIEGELBILD

MIT 50cm DREMPEL

ANSTEUERUNG NACH
 SPULLENPLAN NR. II



STRASSEN-ANSICHT

Handwritten notes and signatures in green ink.

LFD.NR. D. BERECHNUNG NACH DIN 277/283 : 4539.

BEBÄUTE FLÄCHE : 89,93m² UMBAUTER RAUM: 67,02m³

WOHNFLÄCHEN	BRUTTO:	NETTO:
ERDGESCHOSS:	68,55 m ²	66,48 m ²
DACHGESCHOSS:	59,07 "	57,27 "
		123,75 m ²

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
 AM FICHTENBUSCH 21
 33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK

AUFTRAGGEBER
 AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK
 IM JULI 2023

WESTFÄLISCH-
Handwritten signature

1:100. EIG

Dr. Hage 1956

4653

NORDANSICHT M 1/100

7298

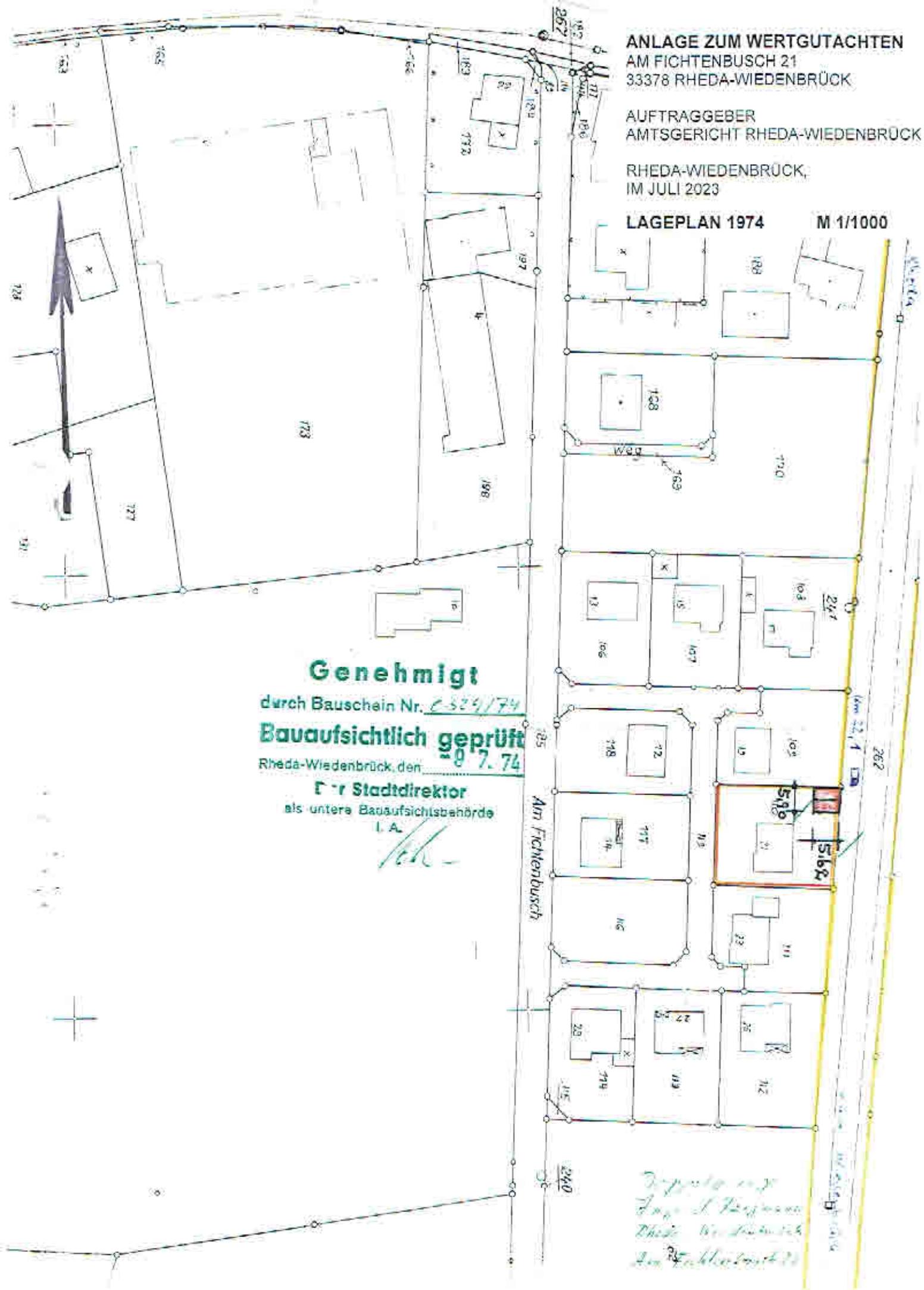
9,26m²

**ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
AM FICHTENBUSCH 21
33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK**

**AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK**

**RHEDA-WIEDENBRÜCK,
IM JULI 2023**

LAGEPLAN 1974 M 1/1000

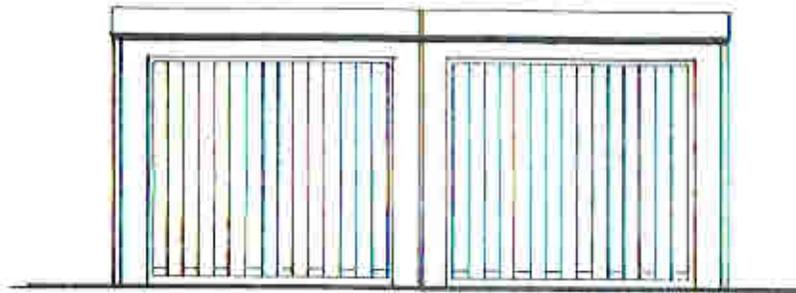


Genehmigt
durch Bauschein Nr. 6-329/74
Bauaufsichtlich geprüft
Rheda-Wiedenbrück, den 07.7.74
Stadtdirektor
als untere Bauaufsichtsbehörde
I.A. *[Signature]*

*Truppelstr.
Lage d. Bergmann
Rheda-Wiedenbrück
Am Fichtenbusch 21*

FERTIGTEILGARAGEN M 1:50

HERSTELLER: G.MOKINSKI CLARHOLZ AM HANEWINKEL 11-13



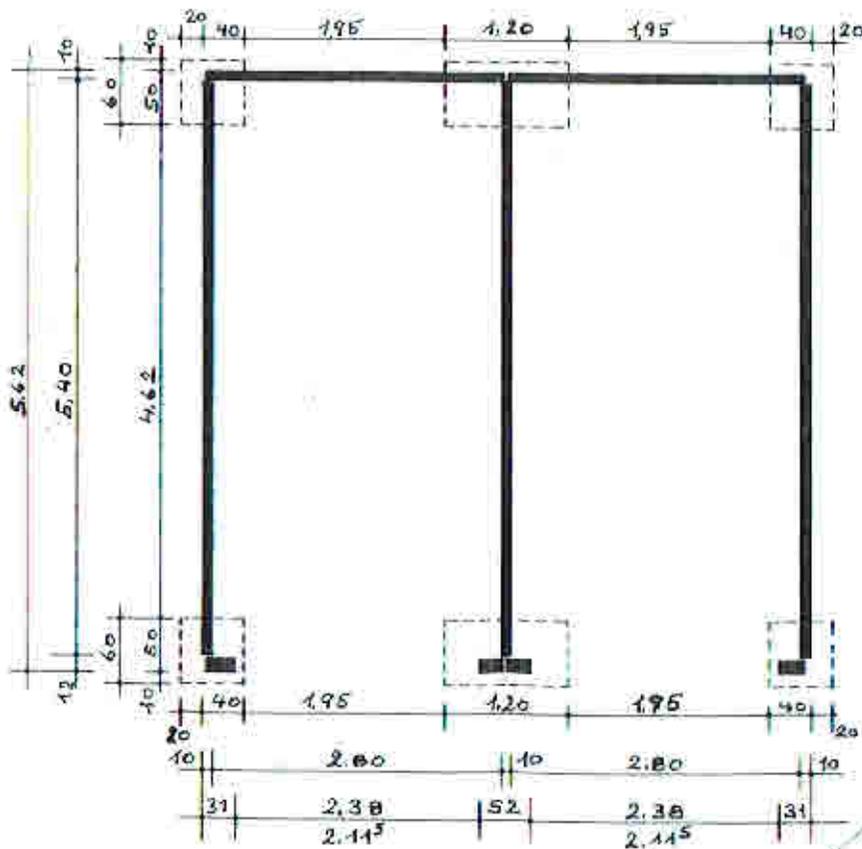
Vorderansicht



Seitenansicht

Genehmigt
durch Bauschein Nr. 5327/23
Bauaufsichtlich geprüft
- 9.7.24
Rheda-Wiedenbrück, den
D. r. Stadtdirektor
als Untere Bauaufsichtsbehörde
I.A.

Handwritten signature



Längsschnitt

BAUHERR

Name
Ort 489 Rheda/Wiedenbrück
Strasse Am Fichtenbusch 21
Datum 29. März 24

Umbauter Raum
5,90 X 5,62 X 2,55 = 8500 m

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
AM FICHTENBUSCH 21
33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK

AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK
IM JULI 2023

GARAGE
GRUNDRISS, SCHNITT, ANSICHTEN

Unterschrift

Handwritten signature



01
Nordgiebel, Eingang
Westansicht



02
Haustür



03
Westansicht



04
Westansicht
Detail Gaube



05
Ostansicht



06
Südgiebel



07
Elektrohausanschluss



08
Wasserhausanschluss



09
Heizungsanlage



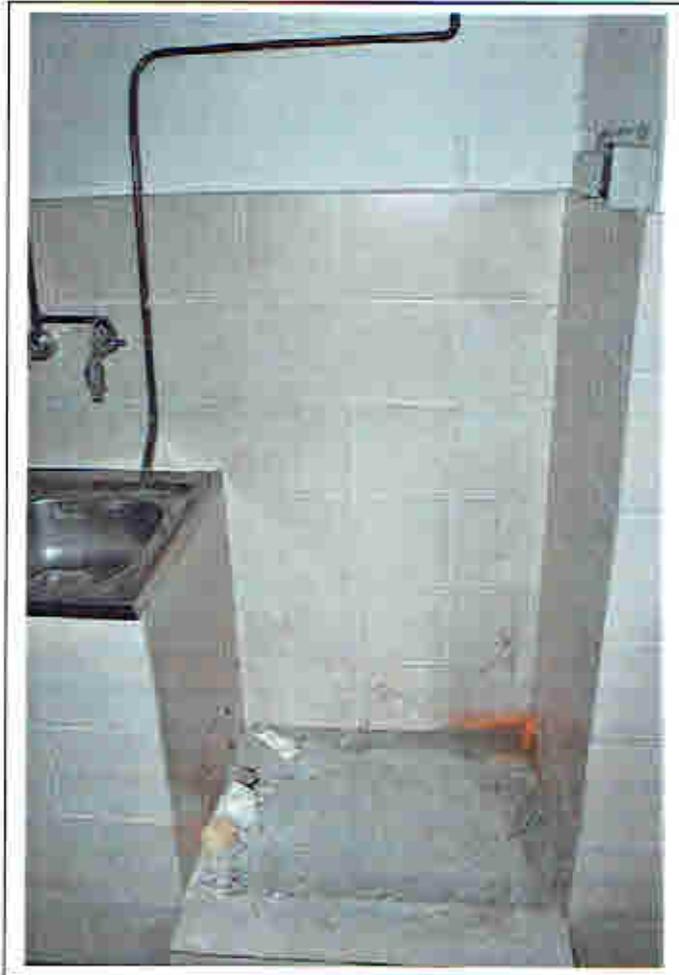
10
Öltank



11
Spüle



12
ehemaliger
Bodenablauf



13
Waschmaschinenpodest



14
Dusche



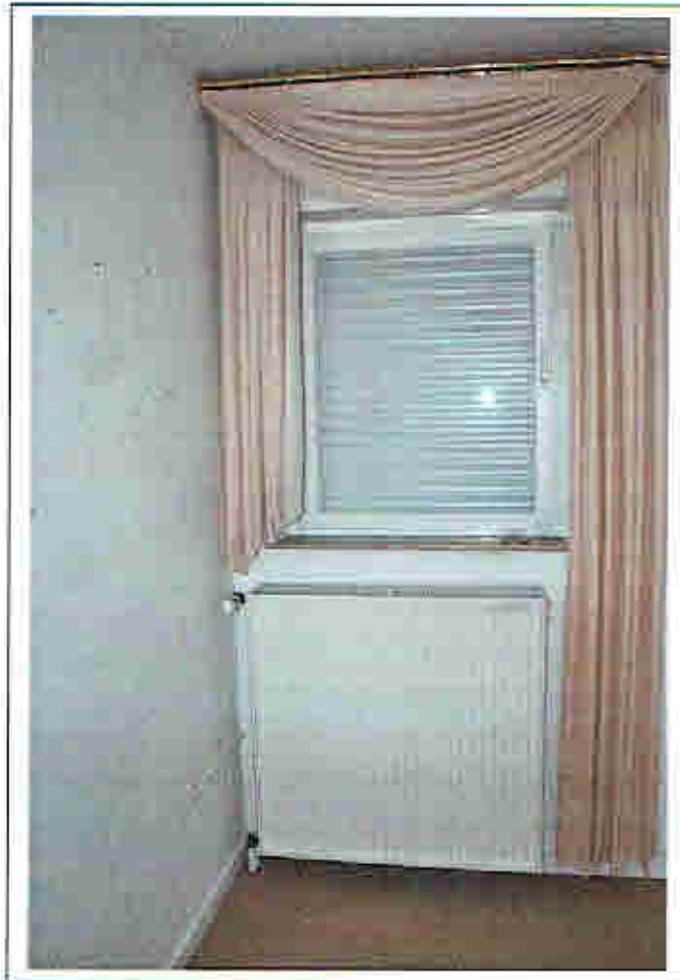
15
Heizkörper in einer
Heizkörpernische



16
Schlafen



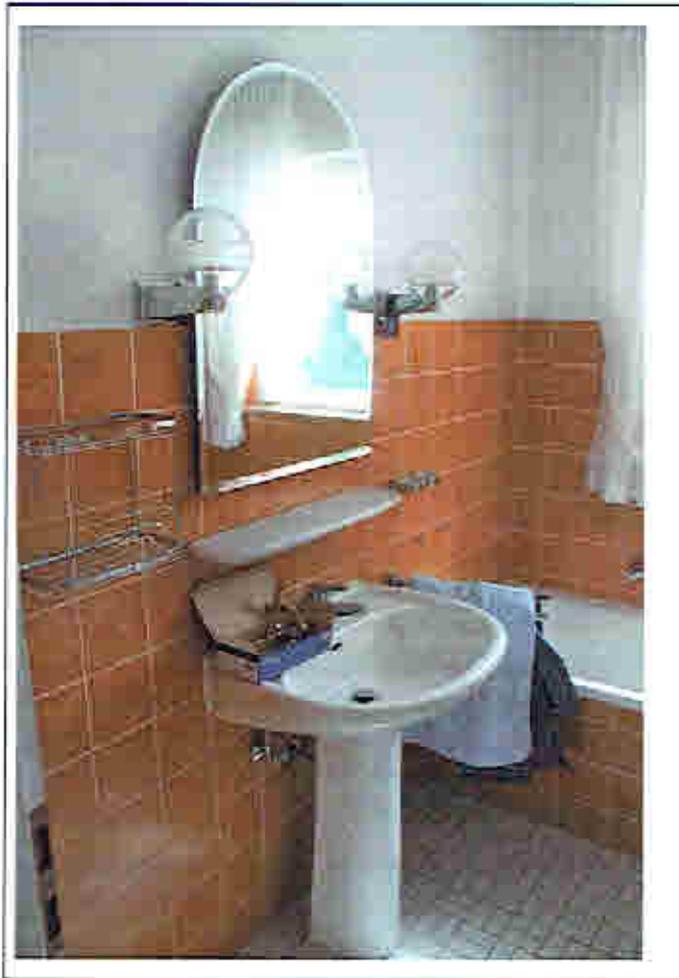
17
Essen



18
Kind



19
Küche



20
Bad Erdgeschoss



21
Bad Erdgeschoss

22
Bad Erdgeschoss





23
Elektrohauptverteilung



24
undichte Heizkörper



25
Bad
Dachgeschoss



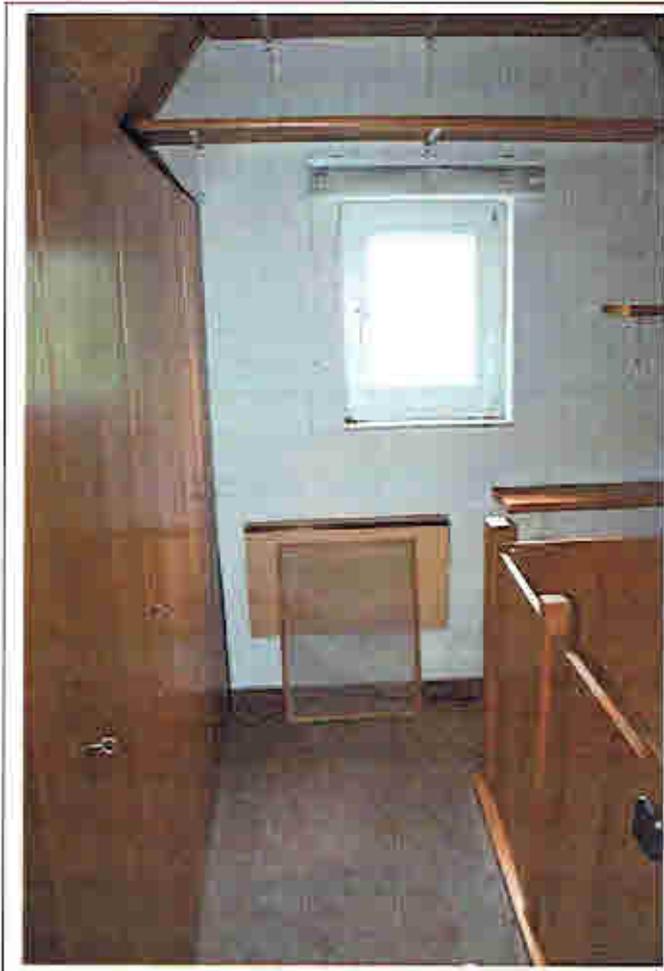
26
Bad
Dachgeschoss



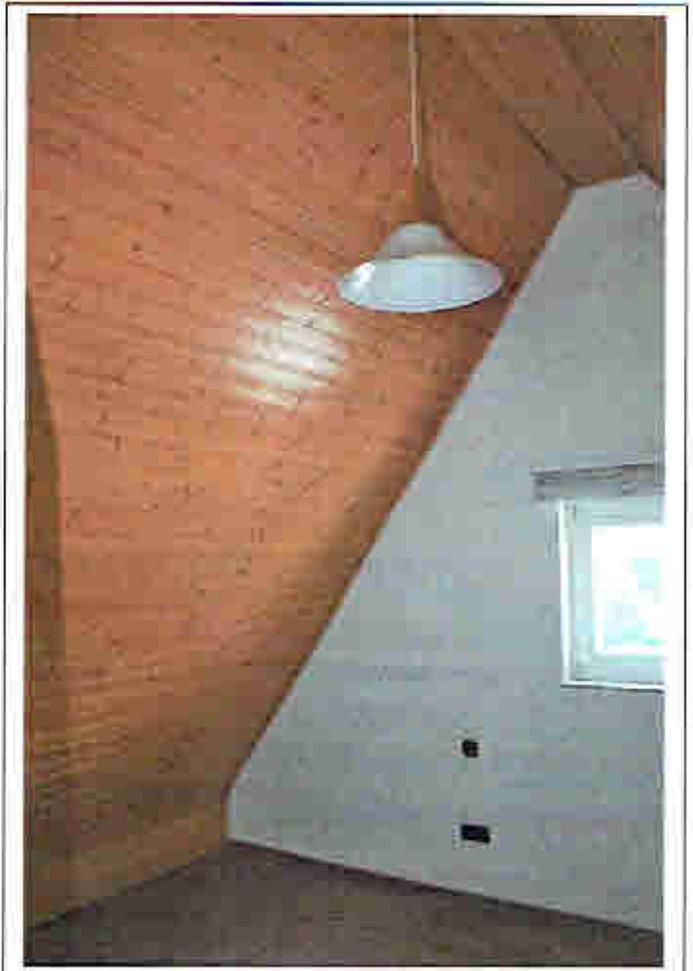
27
Zimmer
Dachgeschoss



28
Bodenbelag
Dachgeschoss



29 Spitzboden
31 Spitzboden



30 Spitzboden

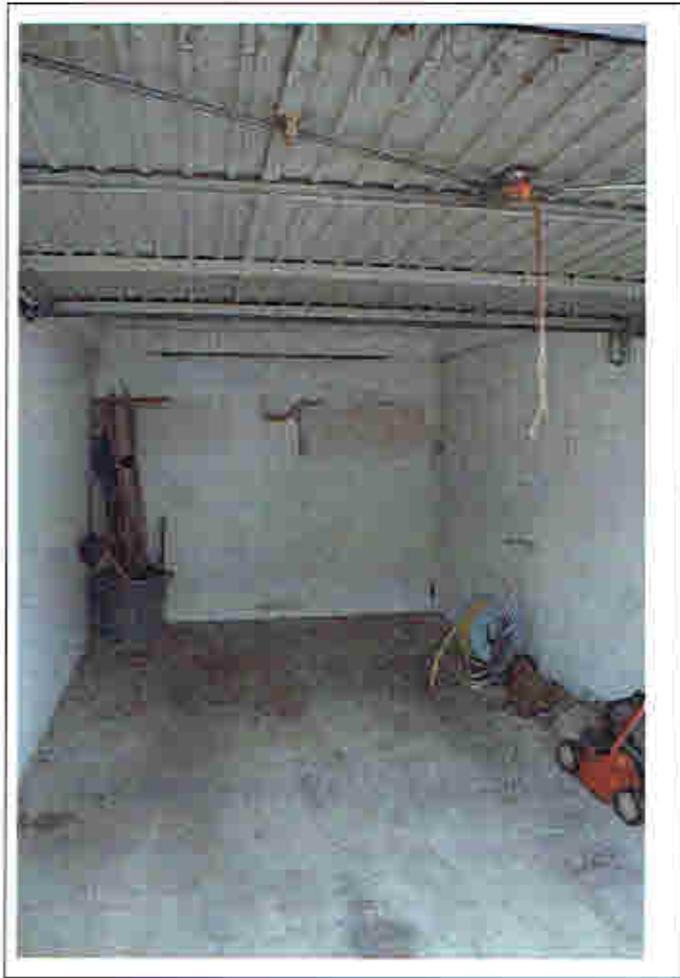




32
Westansicht
Doppelgarage



33
Südansicht
Doppelgarage



34
Garage



35
Riss im
Fußboden
Garage