

Jan A. Bergkemper Dipl. Ing. (FH) Architekt Nickelstraße 21 33378 Rheda-Wiedenbrück

B2
Architekten

B2 Architekten Nickelstraße 21 33378 Rheda-Wiedenbrück

fon 0 52 42 / 93 50 63
fax 0 52 42 / 93 50 65
mobil 0151/14967536
info@b2-architekten.de
www.b2-architekten.de

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück
Ostenstraße 3
33378 Rheda-Wiedenbrück

06.10.2015
Az.: 001 K 4/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des
80,310/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit acht Mehrfamilienhäusern bebauten und durch
Vereinigung entstandenen Grundstück in 33378 Rheda-Wiedenbrück, Eusterdiekstr., Wieksweg,
Vogelsangstr., Schmiedestr., verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links
gelegenen Wohnung mit Kellerraum, jeweils bezeichnet mit Nr. 95 (Vogelsangstr. 4)

Grundbuch	Blatt	
Rheda-Wiedenbrück	9695	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wiedenbrück	7	457, 432 und 433
	14	760 und 757



Der Verkehrswert des 80,310/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück wurde
zum Stichtag 13.06.2025 ermittelt mit

rd. 79.000,00 Euro

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Rheda-Wiedenbrück einsehen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grund und Bodenbeschreibung	4
2.1.	Lage	4
2.2.	Gestalt und Form	5
2.3.	Erschließung.....	5
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1.	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2.	Gebäudebeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums	10
3.3.	Garagen / Stellplätze (im gemeinschaftlichen Eigentum).....	13
3.4.	Außenanlagen (im gemeinschaftlichen Eigentum)	14
4.	Beschreibung des Sondereigentums	15
4.1.	Beschreibung des Wohnungseigentums (des Sondereigentums)	15
5.	Ermittlung des Verkehrswertes (Langfassung)	17
5.1.	Grundstücksdaten	17
5.2.	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.3.	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	17
5.4.	Bodenwertermittlung.....	18
5.5.	Ertragswertermittlung	22
5.5.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	22
5.5.2.	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	23
5.5.3.	Ertragswertberechnung	25
5.5.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
5.6.	Sachwertermittlung.....	28
5.6.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	28
5.6.2.	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.6.3.	Sachwertberechnung	32
5.6.4.	Ermittlung des Gebäudestandards und der Normalherstellungskosten	33
5.7.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	38
5.7.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	38
5.7.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	38
5.7.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	38
5.7.4.	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	38
6.	Ergebnis der Verkehrswertberechnung	39
7.	Literaturverzeichnis	40
7.1.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	40
7.2.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
8.	Verzeichnis der Anlagen	41

2. Grund und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Gütersloh
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rheda-Wiedenbrück, ca. 50.550 Einwohner Ortsteil Wiedenbrück, ca. 22.300 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	
Nächstgelegene größere Orte:	Gütersloh, ca. 10 km Bielefeld, ca. 35 km Lippstadt, ca. 25 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf, ca. 150 km
Bundesstraßen:	B 61, ca. 4 km entfernt B 64, ca. 3 km entfernt B 55, ca. 4 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A2, Anschlussstelle Rheda-Wiedenbrück, ca. 3 km entfernt A44, Anschlussstelle Erwitte, ca. 35 km entfernt
Bahnhof:	Rheda, ca. 3 km entfernt
Flughafen:	Paderborn-Lippstadt, ca. 40 km entfernt Münster-Osnabrück, ca. 65 km entfernt Düsseldorf, ca. 155 km entfernt
Innerörtliche Lage:	Entfernung zum Zentrum Ortsteil Wiedenbrück ca. 1,5 km Entfernung zum Zentrum Ortsteil Rheda ca. 2,5 km Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt ÖPNV ca. 0,5 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	im näheren Umfeld überwiegend Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise, sonst überwiegend Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise, unterschiedliche Baujahre, im weiteren Umfeld zum Teil auch gewerbliche Nutzung
Immissionen:	Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffe wurden zum Besichtigungszeitpunkt keine festgestellt.
topographische Grundstückslage:	eben

2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 2)

Straßenfront:	siehe Bemerkungen und Anlage Flurkarte
Grundstücksgröße:	80,310/10.000 Miteigentumsanteil von 11.963 m ² , das Gesamtgrundstück umfasst 11.963 m ²
Bemerkungen:	<p>Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich auf dem Flurstück 760, an der „Vogelsangstraße“ gelegen (siehe Anlage Flurkarte).</p> <p>Das Gesamtgrundstück bildet sich aus drei Teilen, die jeweils durch öffentliche Straßen voneinander getrennt sind:</p> <p>Teil 1: Flurstück 760, trapezförmig, bebaut mit drei Mehrfamilienhäusern und 16 Garagen. Dieser Teil wird von der „Schmiedestraße“, dem „Wieksweg“, der „Vogelsangstraße“ und der „Fritz-Burmann-Straße“ umschlossen.</p> <p>Teil 2: Flurstück 757, trapezförmig, bebaut mit drei Mehrfamilienhäusern und 16 Garagen. Dieser Teil wird von der „Vogelsangstraße“, dem „Wieksweg“, der „Eusterdiekstraße“ und der „Fritz-Burmann-Straße“ umschlossen.</p> <p>Teil 3: Flurstücke 432, 433 und 457, annähernd trapezförmig, bebaut mit zwei Mehrfamilienhäusern. Dieser Teil liegt an der Straßenecke „Eusterdiekstraße“/„Wieksweg“.</p> <p>Das Gesamtgrundstück ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Die genaue Grundstücksform ist aus dem beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 4) ersichtlich.</p>

2.3. Erschließung

Straßenart:	innerörtliche Verbindungsstraßen bzw. Wohnstraßen
Straßenausbau:	„Vogelsangstraße“ voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, kanalisiert, beidseitiger Gehweg, Befestigung des Gehwegs mit Betonsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss für Abwasser und Regenwasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

/

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Baugrund, normaler Grundwasserstand,
hierzu wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Anmerkungen:

Die Stellplätze an der „Vogelsangstraße“, der
„Schmiedestraße“ und an der „Eusterdiekstraße“ gehören
nicht zum Gesamtgrundstück.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuches von Rheda-Wiedenbrück, Blatt 9695 vom 17.06.2025 vor.

In Abteilung I des Grundbuches ist unter der laufenden Nummer 5

als Eigentümer des 80,310/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung mit Kellerraum, jeweils bezeichnet mit Nr. 95 (Vogelsangstr. 4) eingetragen.

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis:

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (Blatt 9601 bis 9765) Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte des zweiten Grades in der Seitenlinie oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder wenn ein Gläubiger, für den ein Grundpfandrecht eingetragen ist, das Wohnungseigentum erwirbt oder ersteigert oder weiterveräußert.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 09. April und 10. Mai 1984 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 4002 übernommen am 20. Juni 1984.

In Abteilung II des Grundbuches von Rheda-Wiedenbrück, Blatt 9695 bestehen folgende Eintragungen:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1 K 4/25). Eingetragen am 19.03.2025

Keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkungen:

Werte der Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden in diesem Gutachten weder bewertet noch vom Verkehrswert abgezogen.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft beim Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen für das zu bewertende Grundstück.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für den Bereich Flur 7, Flurstücke 457, 432 und 433 gilt der Bebauungsplan Nr. 232 „Wieksweg“ mit folgenden Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet
max. zweigeschossige Bauweise
GRZ 0,3
GFZ 0,6
Dachneigung 0° - 36 °
offene Bauweise

Der zu bewertende Miteigentumsanteil befindet sich in dem Bereich, für den kein Bebauungsplan vorhanden ist.

Bauordnungsrecht

Anmerkungen:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der von dem Bauordnungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Einsicht zur Verfügung gestellten Bauunterlagen durchgeführt.

Danach liegen keine Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

Baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Bewertungsgrundstück war zum Bewertungsstichtag 13. Juni 2025 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des zuständigen Amtes sind im Altlastenkataster des Kreise Gütersloh für die Flur 14, Flurstücke 760 und 757 Eintragungen vorhanden. Siehe dazu Anlage 8 auf Seite 32 der Anlagen.

Zu den Flurstücken Flur 7 sind keine Eintragungen vorhanden.

Wohnungsbindung:

besteht nicht

2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch oder per e-mail eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die dem zu bewertenden Miteigentumsanteil zugehörigen Räume waren zum Besichtigungszeitpunkt offensichtlich bewohnt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel- und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Wohneinheit konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Wohnräume sind dem Unterzeichner deshalb nicht bekannt.

Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck sowie auf die greifbaren Unterlagen aus den von der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung gestellten Bauakten und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse bezüglich der Ausstattung und des Zustandes unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellung wird dann bei der Wertermittlung durch einen diesbezüglichen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.2. Gebäudebeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht (Beschreibung der Hausnummer 4)

Art der Gebäudes:	Beschreibung der Hausnummer 4: Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einseitig angebaut, voll unterkellert, Satteldach insgesamt 6 Wohneinheiten, Ausführung als Zweispänner, je Hausnummer mit eigenem Eingang und Hausflur bzw. Treppenhaus. Das Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 4 ist Teil eines Hausblocks mit den Hausnummern 2, 4, 6 und 8. Dieser Hausblock ist wiederum einer von acht Hausblöcken, mit dem das Gesamtgrundstück bebaut ist. Die Infrastruktur (außer Außenanlagen) ist für alle Hausnummern getrennt.
Baujahr:	1957 (laut Bauakten)
Modernisierung:	Augenscheinlich wurde das Gebäude abgesehen von dem im folgenden Aufgeführten in wesentlichen Bauteilen weder

	modernisiert noch saniert. Modernisiert bzw. saniert wurden: - 1991: Einbau von Gasthermen (laut Bauakte) - 1999: Einbau von Kunststoff-Fenstern mit Isolierverglasung - 1999: Einbau einer neuen Haustür aus Aluminiumprofilen - ca. 1992: Neudeckung der Dachfläche mit Betondachsteinen und Erneuerung der Dachrinnen - nach 2010: Erneuerung der Hauseingagsüberdachung - nach 2010: Erneuerung der Balkonbrüstungen - nach 2010: Erneuerung des Fassadenanstrichs
Außenansicht:	Kratzputz, farbig gestrichen mit weiß abgesetzten Fensterlaibungen und -faschen, Ausführung des Sockels mit rotem Klinkermauerwerk
Bemerkungen:	Die weiteren auf dem Gesamtgrundstück befindlichen Wohnblocks scheinen, soweit nicht anders angegeben und von außen ersichtlich, im Wesentlichen der Gebäudebeschreibung des Gebäudeteils mit der Hausnummer 4 zu entsprechen.
Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	
Konstruktionsart:	Massivbauweise und Mauerwerk
Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Mauerwerk, Umfassungswände in Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Türelement aus Aluminiumprofilen, weiß mit Lichtausschnitten, Isolierverglasung mit Strukturglas, feststehendes Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage, Eingangsüberdachung als Stahl-Glaskonstruktion
Treppen:	Stahlbeton mit Kunstwerkstein-Belag, grau, Geländer als Holzkonstruktion
Kellertreppe:	Stahlbeton mit Estrichbelag
Dach:	Satteldach mit Eindeckung aus grauen Betondachsteinen, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausstattungsbeschreibung Innenausbau**Bodenbeläge:**

Keller:	Zementestrich, grau
Treppenhaus u. Hausflur:	Fliesenbelag, grau gesprenkelt / marmoriert

Wandbekleidungen:

Keller:	Putz mit Farbanstrich, grau und weiß
Treppenhaus u. Hausflur:	Putz mit Farbanstrich, bis ca. 1,5 m Höhe abwaschbar in braun, darüber beige

Deckenbekleidungen:

Keller:	Beton mit Farbanstrich, weiß
Treppenhaus u. Hausflur:	Putz mit Farbanstrich, beige

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff, weiß mit Isolierverglasung, im Treppenhaus Strukturverglasung Fensterbänke außen aus Spaltplatten (Klinkerplatten), rot Rollläden aus Kunststoff, grau
----------	--

Keller:	Stahlgitterflügel mit innenliegendem Glasflügel, die Kellerfenster sind im Gebäudesockel
---------	--

Türen:	Wohnungseingangstüren: Holztüren und Holzzargen mit Kunststoffbeschichtung in Holzdekor
--------	---

Kellertüren:	einfache Holztüren, massiv, ohne Zargen
--------------	---

Kamin:	/
--------	---

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	- 1 Balkon pro Wohneinheit, Balkonverkleidung mit Kunststoffplatten, hell
---------------------	--

Aufzug:	ist nicht vorhanden
---------	---------------------

Kelleraußentreppe:	ist nicht vorhanden
--------------------	---------------------

Besondere Einrichtungen am gemeinschaftlichen Eigentum:

- je Hausnummer ein Fahrrad-Abstellraum

Baumängel / Bauschäden / Zustand des Gebäudes**Bauschäden und Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:**

- zum Teil „auf Putz“ verlegte Leitungen auf der Fassade
- zum Teil Ausblühungen am Sockelmauerwerk
- zum Teil Ausblühungen und Rissbildungen im Kellermauerwerk
- zum Teil starke Schäden am Anstrich der Kellerwände
- Abplatzungen an den Stufen der Kellertreppe

- zum Teil leichte Rissbildungen in Wänden des Treppenhauses
- zum Teil leichte Schäden am Anstrich des Treppenhauses
- diverse kleinere Mängel und Schäden

Grundrissgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums:

dem Baujahr entsprechende, durchschnittliche Grundrissgestaltung, (vgl. Anlage 5)

Belichtung und Besonnung des gemeinschaftlichen Eigentums:

durchschnittlich

Allgemeinbeurteilung des gemeinschaftlichen Eigentums:

Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend insgesamt als befriedigend einzustufen.
Es war ein leichter Instandhaltungsstau erkennbar.
Aus energetischer Sicht entspricht die Gebäudehülle nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Wirtschaftliche Wertminderungen des gemeinschaftlichen Eigentums: /

3.3. Garagen / Stellplätze (im gemeinschaftlichen Eigentum)

Garagen:

Auf den Hofflächen der Flurstücke 760 und 757 befinden sich jeweils eine Garagenanlage mit je 16 Garagen aus Mauerwerk, z.T. mit farbigem Putz, Satteldach mit Faserzementplatten, Schwingtor mit Holzbekleidung, insgesamt sehr einfache Ausführung.
Die Garagen sind über die in Teilbereichen asphaltierten Hofflächen zu erreichen.
Der Unterhaltungszustand der Garagen ist mäßig bis schlecht.

Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum gehört keine Garage.

Stellplätze:

Es befinden sich auf dem Flurstück 760 und auf dem Flurstück 757 jeweils 8 -10 asphaltierte Stellplätze, die über eine asphaltierte Zufahrt zu erreichen sind.
Die direkt an die öffentlichen Straßen angrenzenden Stellplätze gehören nicht zum Gesamtgrundstück.

Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum gehört kein speziell ausgewiesener Stellplatz.

3.4. Außenanlagen (im gemeinschaftlichen Eigentum)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Eingangsbereich bzw. öffentlicher Gehweg (auf städtischem Grund) mit Betonsteinplatten,
Zufahrt zu den Garagen mit Asphalt, Rasenflächen und Pflanzungen;
Grundstückseinfassungen zum Teil mit Holzlattenzaun oder Heckenpflanzungen.
Der Gartenbereich der zwei Wohnblocks zwischen Schmiedestr. und Vogelsangstr. ist
zusammengefasst und allen Bewohnern zugänglich. In diesem Bereich befinden sich ein
Sandkasten, eine Teppichklopfstange und eine Bank.
Die Außenanlagen befinden sich in einem befriedigend gepflegten Zustand.

4. Beschreibung des Sondereigentums

4.1. Beschreibung des Wohnungseigentums (des Sondereigentums)

Ausrichtung / Grundrissgestaltung: Das Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss links des an der Vogelsangstraße gelegenen Mehrfamilienhauses mit der Hausnummer 4 und erstreckt sich über die gesamte Haustiefe. Das Fenster des Schlafzimmers 1, der Küche (mit vorgelagertem Balkon) und des Bades sind zum Nordwesten hin ausgerichtet, das Fenster des Schlafzimmers 2 und des Wohnzimmers befinden sich auf der Südostseite.

Das Wohnungseigentum besteht aus:

1 Wohnzimmer
2 Schlafzimmer
1 Küche / Flur
1 Bad/WC

1 Balkon (von der Küche aus zugänglich)

Die Raumaufteilung entspricht nicht dem heute üblichen Standard, das Schlafzimmer 2 ist als so genannter „gefangener Raum“ nur durch das Wohnzimmer erreichbar.

Zusätzlich gehört zu dem Wohnungseigentum ein separater Kellerraum. Der Kellerraum ist mit einer einfachen Holztür ohne Zarge mit einem Vorhängeschloss abgeschlossen und mit einem Kellerfenster aus Stahlblech mit innenliegenden Glasflügeln ausgestattet.

Wohnfläche: 64,52 m²

Ausstattungsbeschreibung des Wohnungseigentums

konnte nicht besichtigt werden

Fenster und Türen

Fenster:

Kunststofffenster, weiß, Zweifachverglasung
Rollläden aus Kunststoff, grau
Außenfensterbänke aus Spaltplatten (Klinkerplatten), rot

Kellerfenster als Stahlblechfenster mit Stahlgitterflügel und innenliegendem Glasflügel

Türen:

Wohnungseingangstür:

Holztürblatt mit Kunststoffbeschichtung in Holzdekor, hell
Zarge als Holzzarge, Oberfläche wie Türblatt

Zimmertüren:

konnten nicht besichtigt werden

Tür zum zugehörigen Kellerraum: einfache Holztür ohne Zarge

Ausstattungsbeschreibung technischer Ausbau

Abwasserinstallationen:	Kanalanschluss zum kommunalen Abwasserkanal
Trinkwasserinstallationen:	Anschluss an kommunale Trinkwasserversorgung
Elektroinstallation:	konnte nicht besichtigt werden
Heizung/Warmwasserversorgung:	konnte nicht besichtigt werden, bei den anderen Wohneinheiten: Zentralheizung über Gastherme im Bad, 1990 nachträglich eingebaut.
Kamin:	konnte nicht besichtigt werden
Sanitäre Installation:	konnte nicht besichtigt werden.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Modernisierungen am Wohnungseigentum

Besondere Bauteile:	1 Balkon als vorgehängter Balkon aus Stahlbeton, Balkongeländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit Bekleidung aus hellgrauen Kunststoffplatten
Besondere Einrichtungen:	/
Modernisierungen:	/

Baumängel / Bauschäden / Zustand des Wohnungseigentums

Bauschäden und Baumängel:	konnte nicht besichtigt werden
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich, der Himmelsausrichtung entsprechend laut Bauzeichnungen
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich zu bezeichnen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohnungseigentums konnte nicht besichtigt werden. Aus energetischer Sicht entspricht die Gebäudehülle nicht mehr den heutigen Anforderungen.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	/

5. Ermittlung des Verkehrswertes (Langfassung)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 80,310/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit acht Mehrfamilienhäusern bebauten und durch Vereinigung entstandenen Grundstück in 33378 Rheda-Wiedenbrück, Eusterdiekstr. 3, 5; Wieksweg 27-33, Schmiedestr.1-7, Vogelsangstr. 2-8; Wieksweg 17; Wieksweg 19-25, Eusterdiekstr. 6-12, Vogelsangstr. 1-7; Wieksweg 15 und 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum bezeichnet mit Nr. 95 (Vogelsangstr. 4) zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 ermittelt.

5.1. Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		
Rheda-Wiedenbrück	9695		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Gesamtfläche
Wiedenbrück	7	457, 432, 433	
Wiedenbrück	14	760, 757	11.963 m ²

5.2. Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf Euro/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 15 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

5.3. Anteilige Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.4. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **360,00 Euro/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= nicht definiert
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundflächenzahl (GFZ)	= nicht definiert
Grundstückstiefe	= nicht definiert
Grundstücksbreite	= nicht definiert
Grundstücksfläche	= 600 m ² , gilt in der Regel für Flächen von 200 - 900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	= II-III
Grundflächenzahl (GFZ)	= /
Grundstückstiefe	= unterschiedlich, siehe Flurkarte
Grundstücksbreite	= unterschiedlich, siehe Flurkarte
Grundstücksfläche	= 11.963 m ²

Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwertes (frei)	=	360,00 Euro/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.			
insgesamt	+	0,00 Euro/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	360,00 Euro/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	13.05.2025	x 1,00	E01

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	nicht definiert	mittlere Lage	x	1,00	
Fläche (m ²)	600	11.963	x	0,95	E02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Allgemeines Wohngebiet	x	1,00	
Vollgeschosse	I-II	II bzw. III	x	1,03	E03
GFZ	nicht definiert	/	x	1,00	
Bauweise	nicht definiert	offene Bauweise	x	1,00	
Tiefe	nicht definiert	/	x	1,00	E03
Zuschnitt	nicht definiert	Teilung in drei Grundstücksteile	x	1,00	
Sonstiges	/	Alllasten	x	0,97	E04
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	341,69 Euro/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.					
insgesamt			-	0,00 Euro/m ²	
Relativer Bodenwert			=	341,69 Euro/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes		
Relativer Bodenwert	=	341,69 Euro/m ²
Fläche	x	11.963,00 m ²
Gesamtbodenwert	=	4.087.663,79 Euro
Bodenwert	rd.	4.087.660,00 Euro

Der **Bodenwert** des Grundstücks beträgt
zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 insgesamt

4.087.660,00 Euro

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des 80,310/10.000 Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem, dem zu bewertenden Sondereigentumsanteil zugehörigen 80,310/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	= 4.087.660,00 Euro	
Zu/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	= 0,00 Euro	
angepasster Gesamtbodenwert	4.087.660,00 Euro	
Miteigentumsanteil (ME)	x 80,310/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	32.828,00 Euro	
Zu/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 Euro	
anteiliger Bodenwert	= 32.828,00 Euro rd. 32.800,00 Euro	

Der anteilige **Bodenwert** beträgt
zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 insgesamt

32.800,00 Euro

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung / Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

E01

Der Bodenrichtwert für dieses Grundstück wird für die vergangenen Jahre wie folgt angegeben:

2024:	360,00 Euro/m ²
2023:	360,00 Euro/m ²
2022:	350,00 Euro/m ²
2021:	300,00 Euro/m ²
2020:	270,00 Euro/m ²
2019:	250,00 Euro/m ²
2018:	230,00 Euro/m ²
2017:	210,00 Euro/m ²
2016:	190,00 Euro/m ²
2015:	170,00 Euro/m ²
2014:	160,00 Euro/m ²
2013:	150,00 Euro/m ²
2012:	145,00 Euro/m ²
2011:	145,00 Euro/m ²

Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungsstichtag nicht erhöht, da auf Grund der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sowie des gesamten Immobilienmarktes seit Mitte 2022 eine Steigerung des Bodenrichtwertes als eher unwahrscheinlich anzunehmen ist.

E02

Die gegenüber dem Richtwertgrundstück stark erhöhte Grundstücksgröße (ca. Faktor 20) wird mit einem pauschalen Abschlag von 5 % berücksichtigt. Die Abweichungen bezüglich Tiefe und Breite des Grundstücks werden dem gemäß nicht mehr berücksichtigt.

E03

Die vorhandene Geschossigkeit mit III bzw. II Vollgeschossen wird mit einem Zuschlag von 3 % berücksichtigt.

E04

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh sind die auf den Flurstücken 760 und 757 der Flur 14 vorhandenen Altlasten nicht im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Derzeit stellen die Altlasten, soweit ersichtlich, keine Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstücks dar.

Die, bei einer eventuellen Neubebauung dieser Flurstücke möglicherweise durch die Altlasten entstehenden Mehrkosten werden mit einem pauschalen Abschlag von 3 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

5.5. Ertragswertermittlung

5.5.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwertes, durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwertes dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

5.5.2. Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufen erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 19 Abs. 1 ImmoWertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

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

Ertragswert (§ 17 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

5.5.3. Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(Euro/m ²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Vogelsangstr. 4	WE. Nr. 95	64,52	0,00	0,00	0,00
	/	0,00	0,00	0,00	0,00
	/	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe			-	0,00	0,00

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(Euro/m ²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Vogelsangstr. 4	WE. Nr. 95	64,52	7,00	451,64	5.419,68
	/	0,00	0,00	0,00	0,00
	/	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe		64,52	-	451,64	5.419,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss einer eventuellen Mietabweichungen wird als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 19 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.419,68 Euro
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<u>- 1.517,51 Euro</u>
jährlicher Reinertrag	= 3.902,17 Euro
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) 1,6 % von 32.800,00 Euro (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert)	<u>- 524,80 Euro</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	= 3.377,37 Euro
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 1,6 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	<u>x 17,346</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	= 58.583,85 Euro
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+ 32.800,00 Euro</u>
vorläufiger Ertragswert	= 91.383,85 Euro
Sicherheitsabschlag, da keine Innenbesichtigung möglich war, pauschal 10 %	-9.138,39 Euro
sonstige wertbeeinflussende Umstände	<u>+ -800,00 Euro</u>
Ertragswert	81.445,47 Euro
	<u><u>rd. 81.400,00 Euro</u></u>

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	Wertbeeinflussung insg.
- Baumängel und Schäden, das Gemeinschaftseigentum betreffend, pauschal, anteilig	-800,00 Euro
- Abzug für unzeitgemäße Grundrissgestaltung (gefangener Raum), pauschal (in der Nettokaltmiete berücksichtigt)	0,00 Euro
Summe	-800,00 Euro

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

5.5.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde durch den Sachverständigen auf der Basis der in den Bauakten enthaltenen Bauzeichnungen durchgeführt.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich und marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Stadt Rheda-Wiedenbrück als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für das zu bewertende Objekt wurde aus dem Mietspiegel der Stadt Rheda-Wiedenbrück aus dem Jahr 2025 abgeleitet.

Darin sind für Wohnungen der Baujahre bis 1960 5,69 Euro/m² bis 8,06 Euro/m² als ortsübliche Kaltmiete für Standardwohnungen bis 65 m² Wohnungsgröße in mittlerer Lage angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände werden durch den Sachverständigen 7,00 Euro/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf Euro/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Band II, Abschnitt 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objekt spezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der in [1], Band II, Seite 3.04/1/5 ff. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart,

Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswertes) angeben.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wurde das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Oktober 2012 herausgegebene „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ angewandt.

Aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von 8 Jahren ableiten. Daraus ergibt sich bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (gemäß Grundstücksmarktbericht 2025) eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

5.6. Sachwertermittlung

5.6.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 21 –23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Gebäudestandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den **vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks**.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks**.

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

5.6.2. Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhaltes (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs)Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten (BNK)** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind in den Normalherstellungskosten NKH 2010 enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z.B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) anzusetzen – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Marktanpassungsfaktor (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV, § 14 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Verkaufspreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 – 23 ImmoWertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 9 – 14 ImmoWertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Es ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

5.6.3. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhäuser		
Berechnungsbasis:			
- Brutto-Grundfläche (BGF)	17.038,60 m ²		
Baupreisindex 13.06.2025 (2021=100)	188,38		
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)			
- NHK modifiziert im Basisjahr (2010)	690,41 Euro/m ² BGF		
- NHK am Wertermittlungsstichtag	1.300,57 Euro/m ² BGF		
Herstellungswert (inkl. BNK)			
Normgebäude	22.159.916,73		
- Abschlag Regionalfaktor entfällt	0,00		
- besondere Bauteile	0,00		
- besondere Einrichtungen	0,00		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNI)	22.159.916,73		
Alterswertminderung	linear		
- Gesamtnutzungsdauer (GND)	80		
- Restnutzungsdauer (RND)	20		
- prozentual	75,00 %		
- Betrag	16.619.937,54 Euro		
Zeitwert (inkl. BNK)			
- Gebäude (bzw. Normgebäude)	5.539.979,18 Euro		
- besondere Bauteile	45.000,00 Euro		
- besondere Einrichtungen	0,00 Euro		
Gebäudewert (inkl. BNK)	5.584.979,18 Euro		

Gebäudewert insgesamt		5.584.979,18 Euro
Wert der Außenanlagen	+	279.248,96 Euro
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	5.864.228,14 Euro
Bodenwert	+	4.087.660,00 Euro
vorläufiger Sachwert	=	9.951.888,14 Euro
Marktanpassungsfaktor	x	1,000
marktangepasster vorläufiger Sachwert des gesamten Grundstücks	=	9.951.888,14 Euro
Ermittlung des 80,310/10.000 Miteigentumsanteils = Faktor	x	0,008031
vorläufiger Sachwert des 80,310/10.000 Miteigentumsanteils an dem gesamten Grundstück	=	79.923,61 Euro
Sicherheitsabschlag, da keine Innenbesichtigung möglich war, pauschal 10 %	=	-7.992,36 Euro
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	+	-1.100,00 Euro
Sachwert des 80,310/10.000 Miteigentumsanteils an dem gesamten Grundstück	=	70.831,25 Euro
	rd.	<u>70.800,00 Euro</u>

5.6.4. Ermittlung des Gebäudestandards und der Normalherstellungskosten

Ermittlung des Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser gemäß NHK 2010

Gebäudeteil	Wägungs- anteil in %	Gebäudestandard des Bewertungsobjektes	Beschreibung der Standardstufe
Außenwände	23	3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	15	3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	11	3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände- und Innentüren	11	3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	11	3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	5	3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	9	3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	9	3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	6	3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
insgesamt 100 %	davon:	Gebäudestandard 3	100,0 %
		Gebäudestandard 4	0,0 %
		Gebäudestandard 5	0,0 %

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2010

Gebäudestandard	NHK 2010-Grundwert [Euro/m ² BGF]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2010 - Anteil [Euro/m ² BGF]
3	765,00	100/100	765,00
4	915,00	0/100	0,00
5	1.105,00	0/100	0,00
Summe [Euro/m ² BGF]		100/100	765,00

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 =

765,00 Euro/m² BGF

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2010 Grundwert		=	765,00 Euro/m ² (BGF)
Gebäudeart:	MFH mit 7 bis 20 WE	x	1,000
Werteinfluss wegen:	Zweispänner	x	1,000
Werteinfluss wegen:	Wohnungsgröße	x	1,000
Werteinfluss wegen:	Abschlag wegen Bauausführung, die nicht dem Standard 3 entspricht, insbesondere bezüglich der Schall- und Wärmedämmung, pauschal nach Einschätzung des Sachverständigen	x	0,950
Werteinfluss wegen:	Abschlag wegen nicht ausgebauter Dachgeschosse, die aber in der Berechnung zur BGF berücksichtigt wurden, pauschal	x	0,950
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• Regionalfaktor (siehe Sachwertberechnung)		x	1,000
modifizierter NHK-Grundwert		=	690,41 Euro/m ² (BGF)

Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
- Balkone aller Gebäude, zusammen, pauschal		45.000,00 Euro
- /		0,00 Euro
- /		0,00 Euro
Summe		45.000,00 Euro

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
/		0,00 Euro
Summe		0,00 Euro

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	Wertbeeinflussung insg.
- Baumängel und Schäden, das Gemeinschaftseigentum betreffend, pauschal, anteilig	-800,00 Euro
- Abzug für unzeitgemäße Grundrissgestaltung (gefangener Raum), pauschal (in der Nettokaltmiete berücksichtigt)	-300,00 Euro
Summe	-1.100,00 Euro

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen BGF) wurde auf der Grundlage der in den vom Bauordnungsamt zur Verfügung gestellten Bauakten enthaltenen Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung weicht evtl. teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z.B.:

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen,
- im wesentlichen nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- tlw. Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

bei der BGF z.B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK 2010 aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Bundesbaupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr 2021 (=100). Der Bundesbaupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Band II, Abschnitt 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile

werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind gemäß der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 in den Normalherstellungskosten NHK 2010 enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des Gebäudewertes inklusive Baunebenkosten ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer wird bei Einfamilienhäusern mit 80 Jahren, bei Mehrfamilienhäusern mit 70 bis 80 Jahren angenommen. Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht werden hier 80 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wurde das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Oktober 2012 herausgegebene „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ angewandt.

Aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von 8 Jahren ableiten. Daraus ergibt sich bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (gemäß Grundstücksmarktbericht 2025) eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Alterswertminderung

Die Berechnung der Alterswertminderung der Gebäude wurde gemäß der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 als lineare Alterswertminderung berechnet.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Band II, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 0 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes (d.h. des herstellungsorientiert berechneten Substanzwertes).

5.7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

5.7.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.7.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. 81.400,00 Euro,
der Sachwert mit rd. 70.800,00 Euro ermittelt.

5.7.4. Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich eher um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Sachwert das Gewicht 0,50 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, regionaler Liegenschaftszinssatz) und für die Sachwertermittlung in mittlerer Qualität (genauer Bodenwert, kein örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,0 \text{ (a)} \times 0,8 \text{ (b)} = 0,80$
das Sachwertverfahren das Gewicht $0,5 \text{ (c)} \times 0,6 \text{ (d)} = 0,30$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

[81.400,00 Euro \times 0,80 + 70.800,00 Euro \times 0,30] / 1,10 = 78.509,09 Euro

für den 80,310/10.000 Miteigentumsanteil rd. 79.000,00 Euro

6. Ergebnis der Verkehrswertberechnung

Der Verkehrswert für den 80,310/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit acht Mehrfamilienhäusern bebauten und durch Vereinigung entstandenen Grundstück in 33378 Rheda-Wiedenbrück, Eusterdieckstr. 3,5; Wieksweg 27-33, Schmiedestr.1-7, Vogelsangstr. 2-8; Wieksweg 17; Wieksweg 19-25, Eusterdieckstr. 6-12, Vogelsangstr. 1-7; Wieksweg 15 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum bezeichnet mit Nr. 95 (Vogelsangstr. 4)

Grundbuch	Blatt		
Rheda-Wiedenbrück	9695		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Gesamtfläche
Wiedenbrück	7	457, 432, 433	
Wiedenbrück	14	760, 757	11.963 m ²

wird entsprechend des im Vorabschnitts ermittelten gewogenen Mittels aus Ertragswert und Sachwert zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit rd.

79.000,00 Euro

in Worten: neunundsiebzigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen je mand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Rheda-Wiedenbrück, den 06. Oktober 2025

Dipl. Ing. J. A. Bergkemper

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2004

[2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2004

Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh
Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Gütersloh

Mietspiegel für das Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück, letzte Fassung mit Stand Juli 2024,
herausgegeben von der Stadt Rheda-Wiedenbrück

7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. der Fassung vom 01. März 2006 (Banz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, Berichtigung vom 01. Juli 2006 Banz. Nr. 121 S 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1658)

Sachwertrichtlinie:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. Sept. 2012, veröffentlicht am 18. Okt. 2012, vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos mit Beschriftung	2
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte	19
Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan	20
Anlage 4: Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000	21
Anlage 5: Lageplan	22
Anlage 5.1: Grundriss KG	23
Anlage 5.2: Grundriss EG	24
Anlage 5.3: Grundriss 1. OG	25
Anlage 5.4: Grundriss 2. OG	26
Anlage 5.5: Schnitt u. Seitenansicht Haus 2	27
Anlage 5.6: Ansicht Straßenseite	28
Anlage 5.8: Rückansicht	29
Anlage 6: Berechnung der Brutto-Grundfläche	30
Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche	31
Anlage 8: Altlastenauskunft	32

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

[Anlage 1: Fotos mit Beschriftung](#)

Standort
Fritz-Burmann-Straße
Ecke Vogelsangstraße,
Blick Richtung
Nordosten
in die Vogelsangstraße



Wohnblock
Vogelsangstraße 2-8,
Ansicht Südostseite



Wohnblock
Vogelsangstraße 2-8,
Ansicht Südostseite



Wohnblock
Vogelsangstraße 2-8,
Ansicht Südostseite



Standort
Fritz-Burmann-Straße
Ecke Vogelsangstraße,
Blick Richtung
Nordosten
in die Vogelsangstraße



Blick in die Fritz-Burmann-Straße,
Richtung Nordwesten



Fritz-Burmann-Straße,
Garagen auf Flurstück
760, Ansicht von Süden



Fritz-Burmann-Straße,
Garagen auf Flurstück
760 mit Wohnblock
Vogelsangstraße 2-8,
Ansicht von Südwesten



Standort zwischen
Schmiedestraße und
Vogelsangstraße,
auf dem Flurstück 760,
Blick Richtung Süden



Garagen auf Flurstück
760, Blick Richtung
Südwesten



Standort zwischen
Schmiedestraße und
Vogelsangstraße,
auf dem Flurstück 760,
Blick Richtung
Nordosten



Standort zwischen
Schmiedestraße und
Vogelsangstraße,
auf dem Flurstück 760,
Blick Richtung
Nordosten



Standort zwischen
Schmiedestraße und
Vogelsangstraße,
auf dem Flurstück 760,
Blick Richtung Süden



Standort
Wieksweg Ecke
Vogelsangstraße,
Blick Richtung
Südwesten
in die Vogelsangstraße



Standort
Wieksweg Ecke
Vogelsangstraße,
Blick Richtung Westen
zum
Wohnblock Wieksweg
Hausnr. 27-33
(auf Flurstück 760)



Blick in die
Schmiedestraße,
Richtung Südwesten



Standort
Schmiedestraße,
Blick zum Flurstück
760, Richtung Osten



Wohnblock
Schmiedestraße 1-7,
Ansicht Nordwestseite



Standort
Schmiedestraße Ecke
Fritz-Burmann-Straße,
Blick in die Fritz-
Burmann-Straße
Richtung Osten



Standort
Fritz-Burmann-Straße,
Blick zum Flurstück 760
Richtung Norden



Standort
Fritz-Burmann-Straße,
Blick in die
Vogelsangstraße
Richtung Nordosten



Standort
Fritz-Burmann-Straße,
Blick zu den Garagen
vom Flurstück 757
Richtung Nordosten



Standort zwischen
Vogelsangstraße und
Eusterdiekstraße,
auf dem Flurstück 757,
Blick zu den Garagen,
Richtung Süden



Standort zwischen
Vogelsangstraße und
Eusterdiekstraße,
auf dem Flurstück 757,
Blick Richtung
Nordosten



Standort zwischen
Vogelsangstraße und
Eusterdiekstraße,
auf dem Flurstück 757,
Rückseite Wohnblock
Vogelsangstraße 7-1,
Blick Richtung
Südwesten



Standort
Fritz-Burmann-Straße
Ecke Eusterdiekstraße,
Blick in die
Eusterdiekstraße
Richtung Norden



Eusterdiekstraße
Hausnr. 3, 5,
(auf dem Flurstück 457)
Blick zum Wiekweg
Richtung Nordosten



Eusterdiekstraße
Hausnr. 3, 5,
(auf dem Flurstück 457)
Blick zum Wiekweg
Richtung Nordosten



Standort
Eusterdiekstraße,
Blick zu den
Flurstücken 432 + 433
+ 457 Richtung
Südosten



Standort Flurstück 457,
(Eusterdiekstraße
Hausnr. 3, 5)
Gartenseite, Blick
Richtung Westen



Standort Flurstück 457,
Gartenseite, Blick zu
den Flurstücken
433 + 432
(Wieksweg Hausnr.
15,17) Richtung
Nordosten



Standort Wieksweg
Ecke / Eusterdiekstraße,
Wohnblock Wieksweg
Hausnr. 17,15,
Blick Richtung
Südosten



Standort Wieksweg,
Blick in die
Eusterdiekstraße,
Blick Richtung
Südwesten



Wohnblock Wieksweg
Hausnr. 19-25,
(auf Flurstück 757)
Straßenseite,
Ansicht von Nordosten



Vogelsangstraße 4,
Treppenhaus,
Hauseingangsbereich



Vogelsangstraße 4,
Treppenhaus EG



Vogelsangstraße 4,
Treppenhaus 1.OG



Vogelsangstraße 4,
Treppenhaus 2.OG,
Wohnungseingang



Vogelsangstraße 4,
Treppenhaus 2.OG,
Sicherungskasten



Vogelsangstraße 4,
Treppe 2.OG zum DG



Vogelsangstraße 4,
Dachgeschoss



Vogelsangstraße 4,
Treppenhaus,
Zugang zum
Kellergeschoss



Vogelsangstraße 4,
Treppe zum
Kellergeschoss



Vogelsangstraße 4,
KG,
Kellerflur



Vogelsangstraße 4,
KG,
Kellerflur



Vogelsangstraße 4,
KG,
Fahrradkeller



Vogelsangstraße 4,
KG,
Eingang zugehöriger
Kellerraum



Vogelsangstraße 4,
KG,
Keller



Vogelsangstraße 4,
KG,
Keller

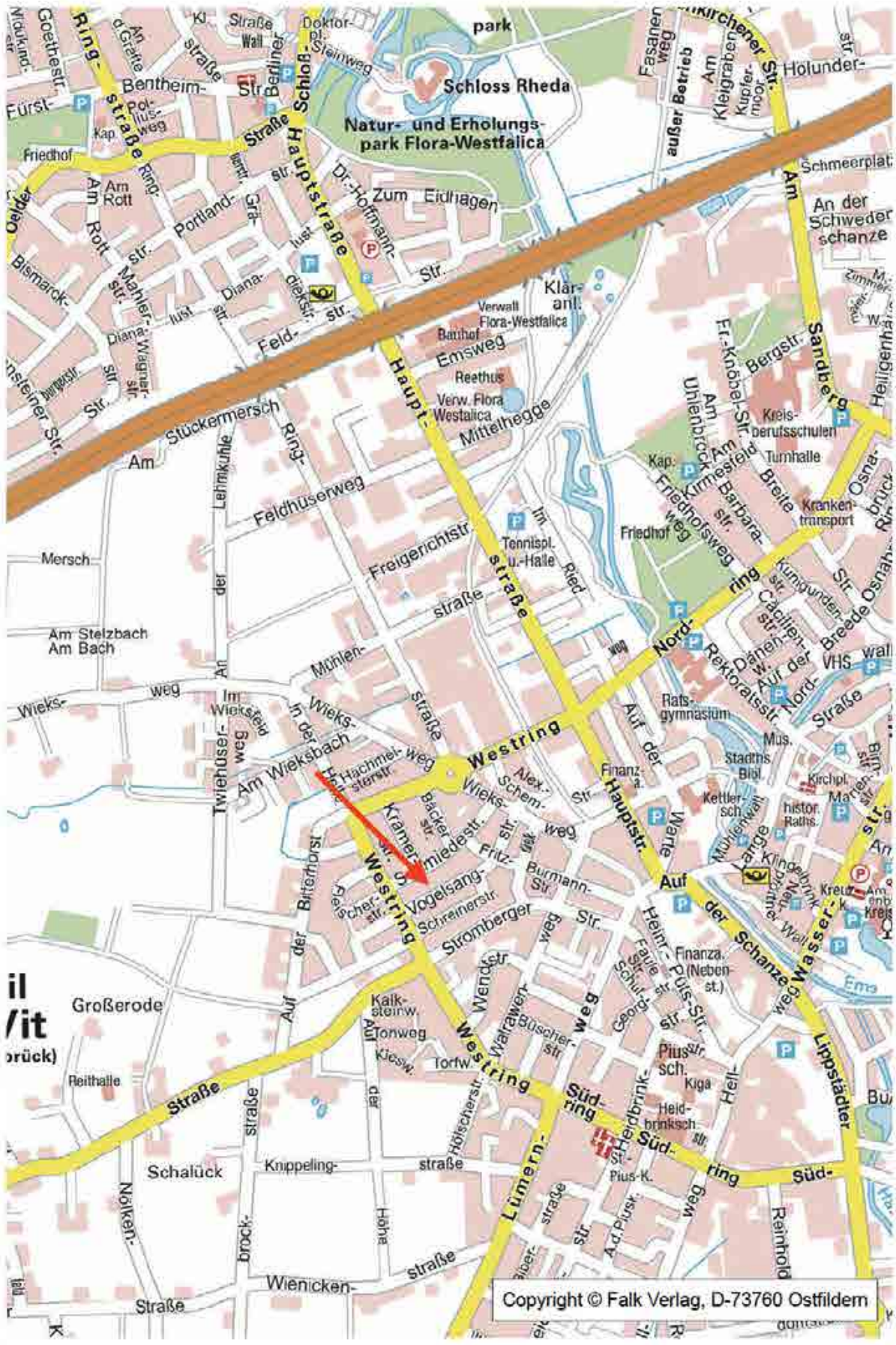


Die Wohneinheit konnte nicht besichtigt werden, es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt, außerdem wurde im Treppenhaus, im Dachgeschoss und im Kellergeschoss besichtigt.

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

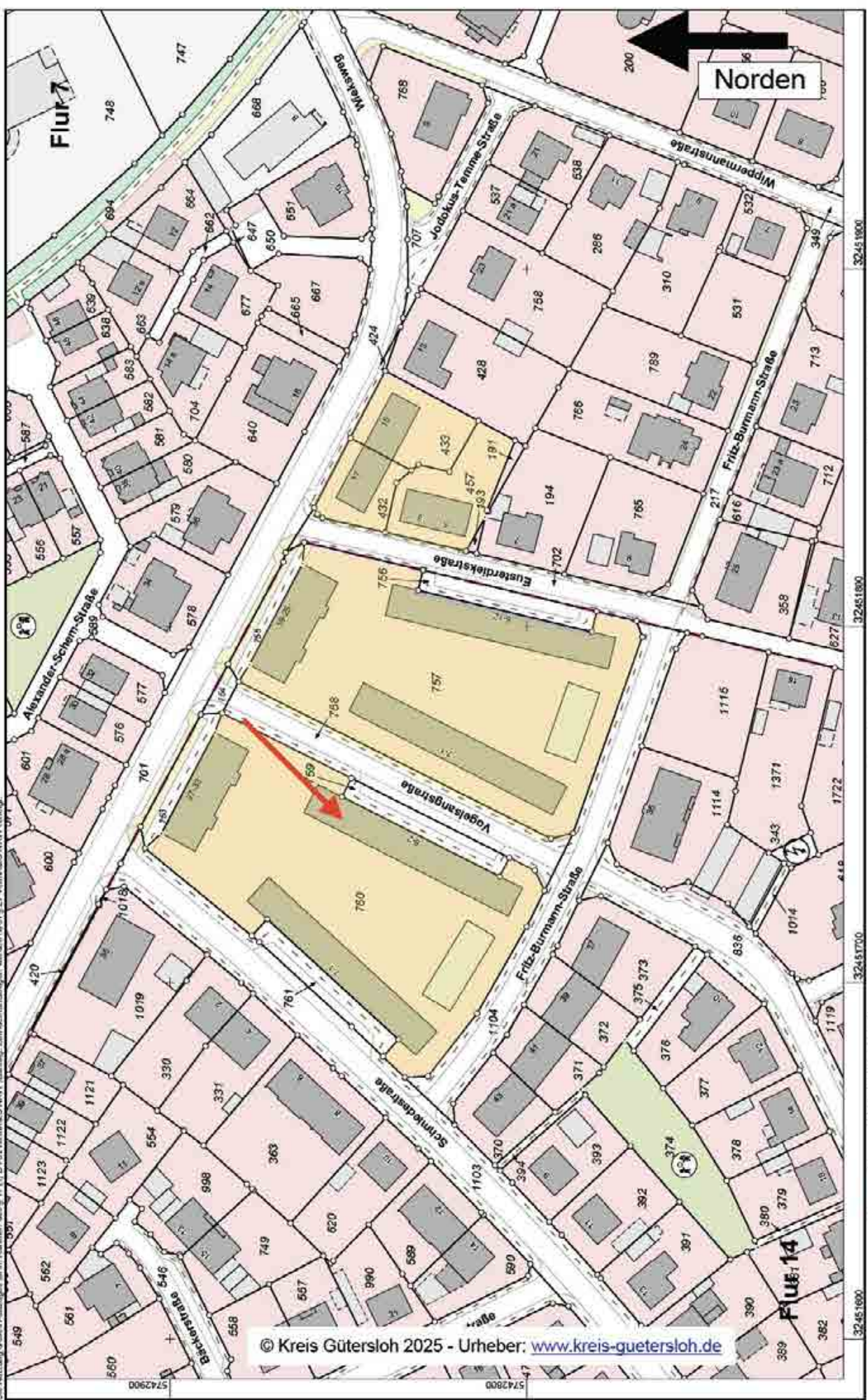


Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan



Rheda-Wiedenbrück, Vogelsangstr. 4

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVO-Vermerk 43 NRW zulässig. Zweckänderungen werden nach § 27 Verflucht NRW verbietet.



Norden

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 05.08.2025
Zeichen: 2025-02750



Maßstab 1 : 1000

**Kreis Gütersloh
Katasteramt**
Herzbrocker Straße 140
33334 Gütersloh



Flurstück 432 U.B.
Flur 7
Gemarkung: Walsenbrück
Vielandweg 17, 33334 Walsenbrück

Anlage 5: Lageplan
Ohne Maßstab
(Kopie aus den Bauakten)
Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

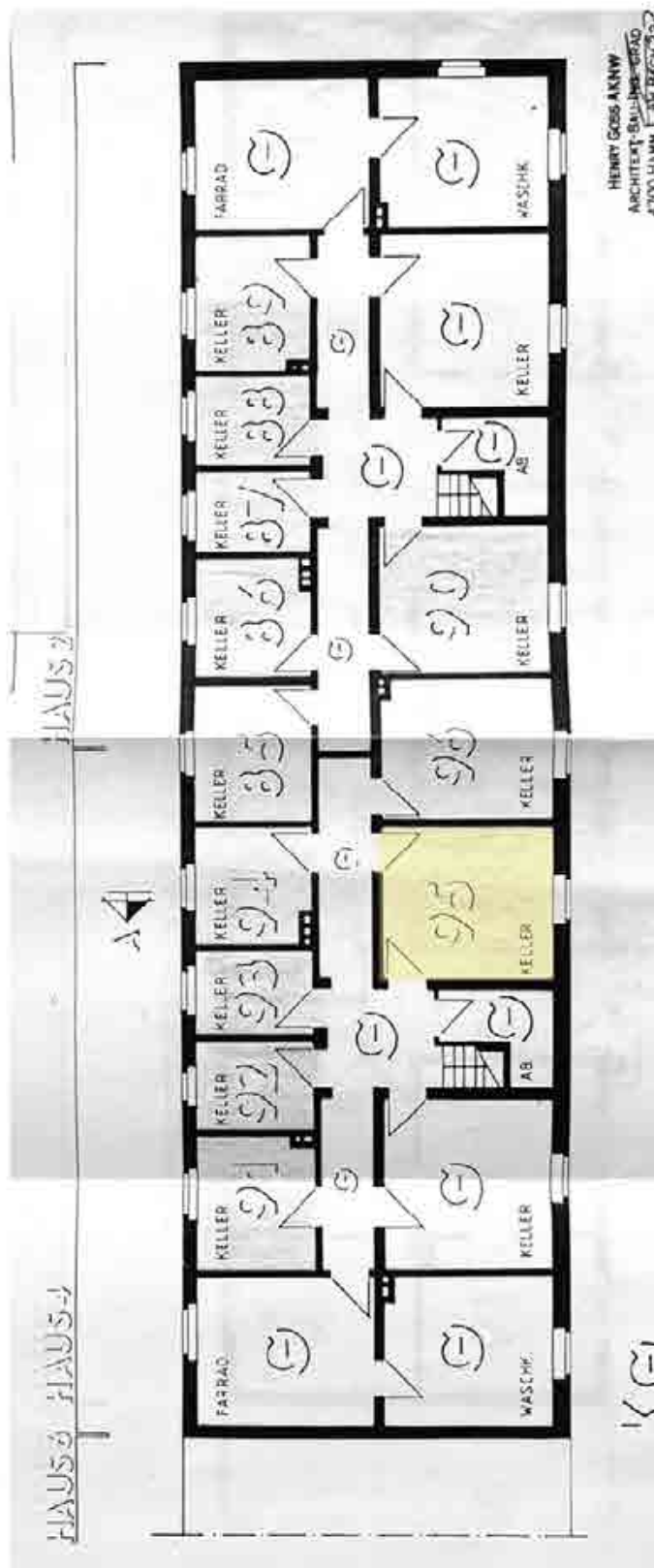


Anlage 5.1: Grundriss KG

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

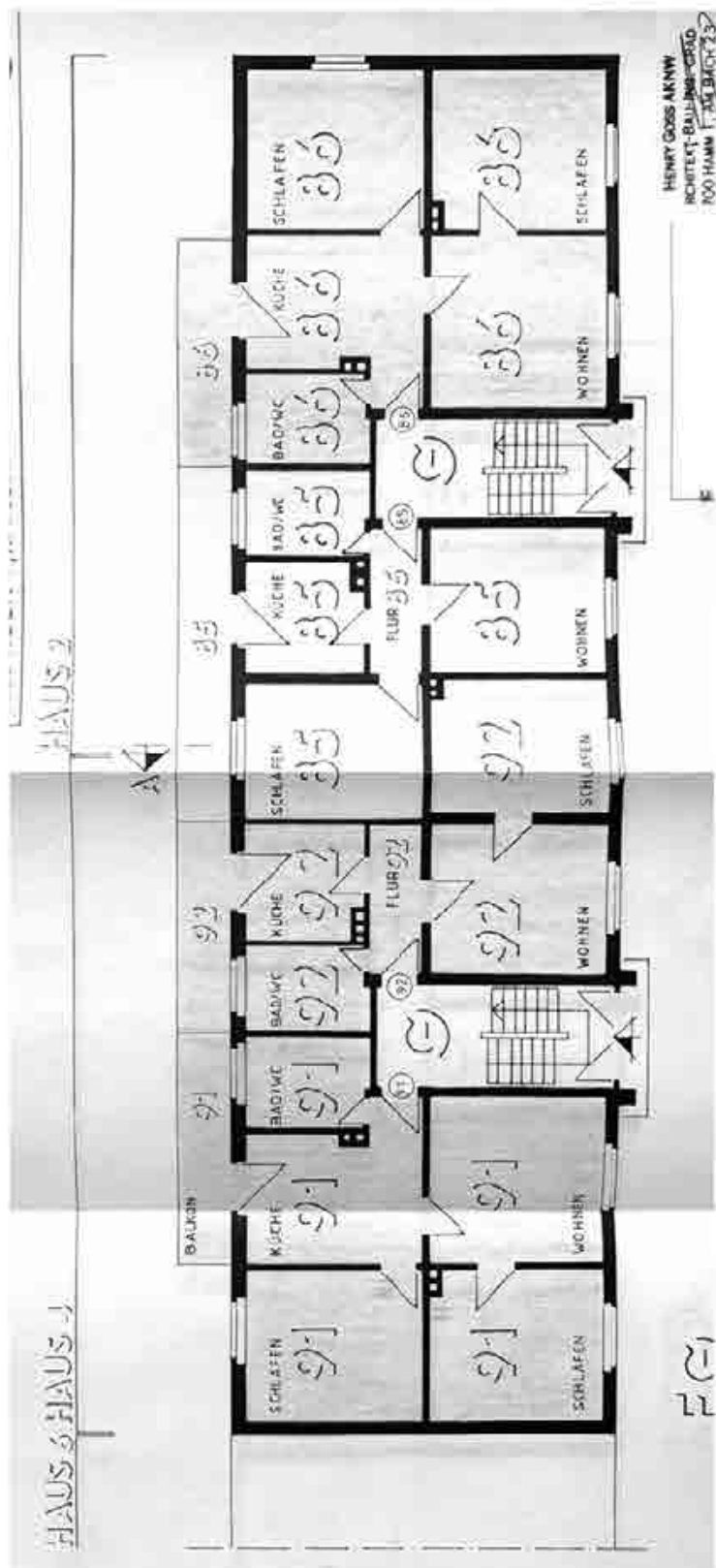


Anlage 5.2: Grundriss EG

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

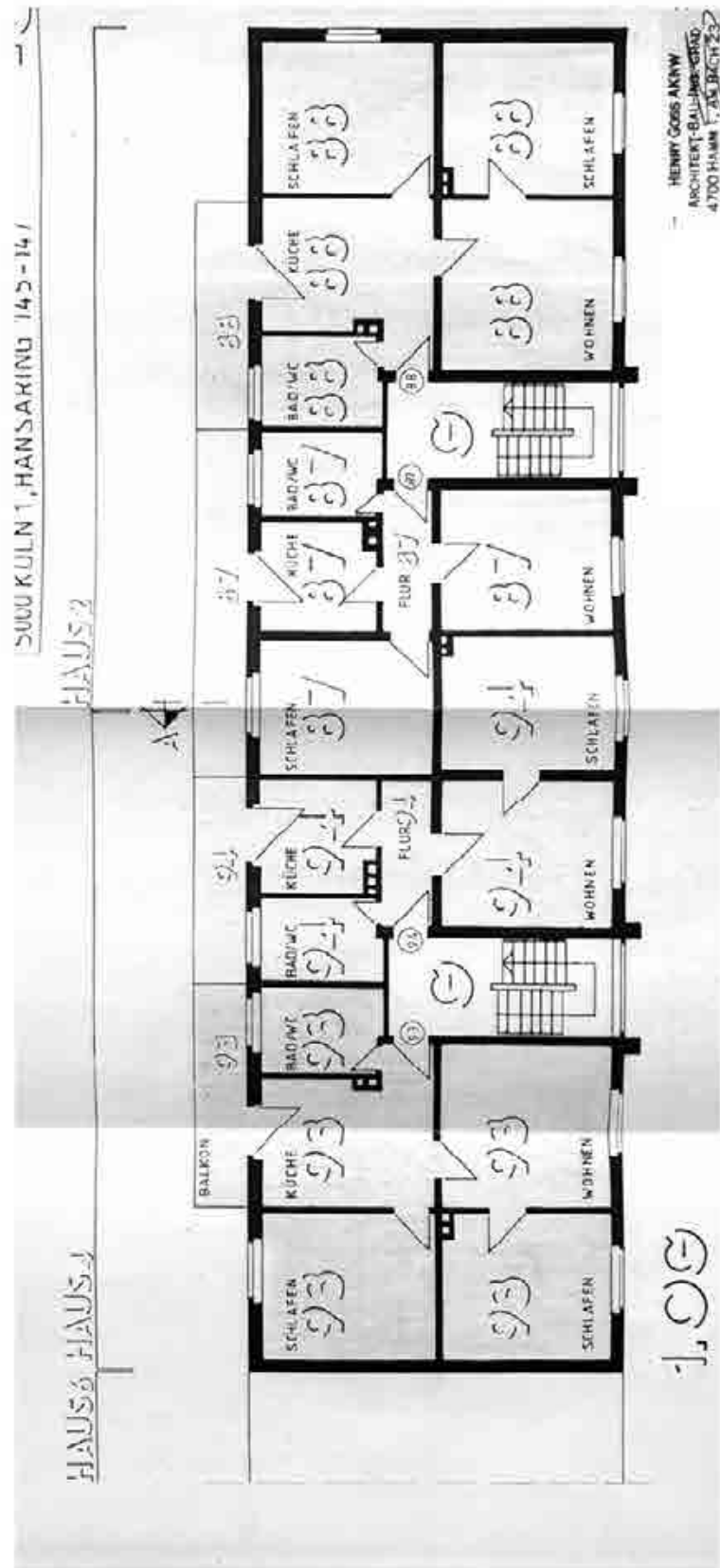


Anlage 5.3: Grundriss 1. OG

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

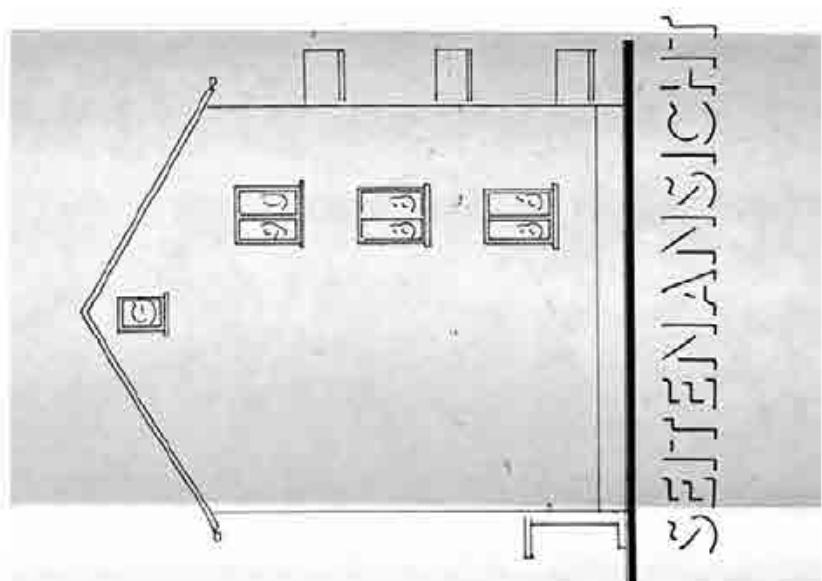
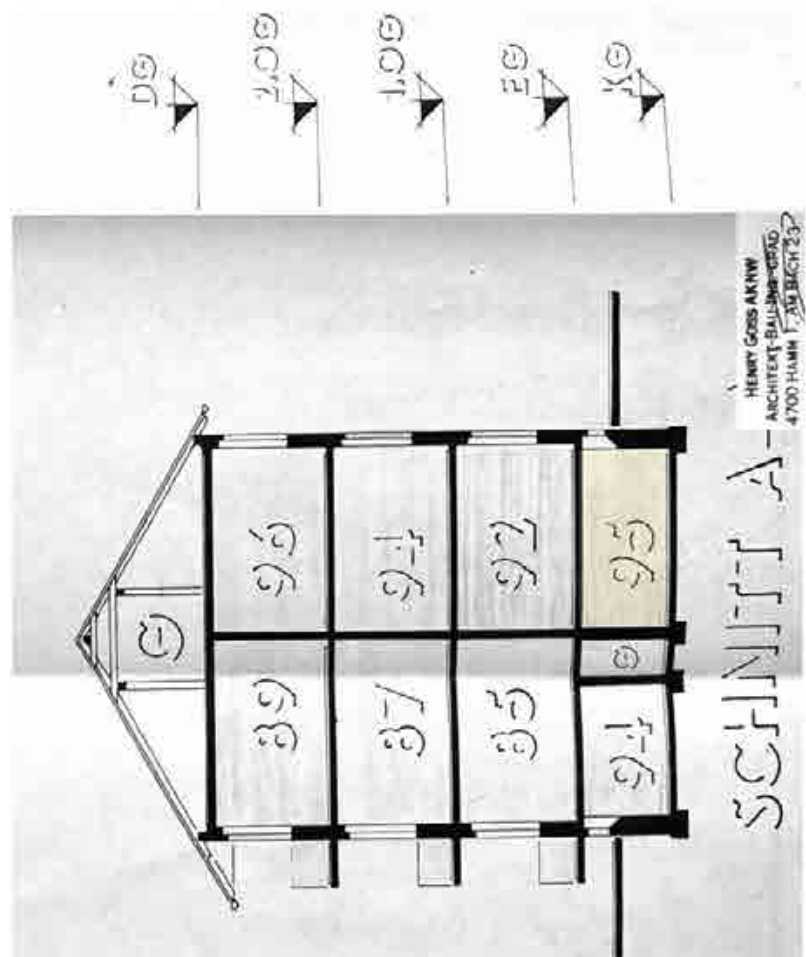


Anlage 5.5: Schnitt u. Seitenansicht Haus 2

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

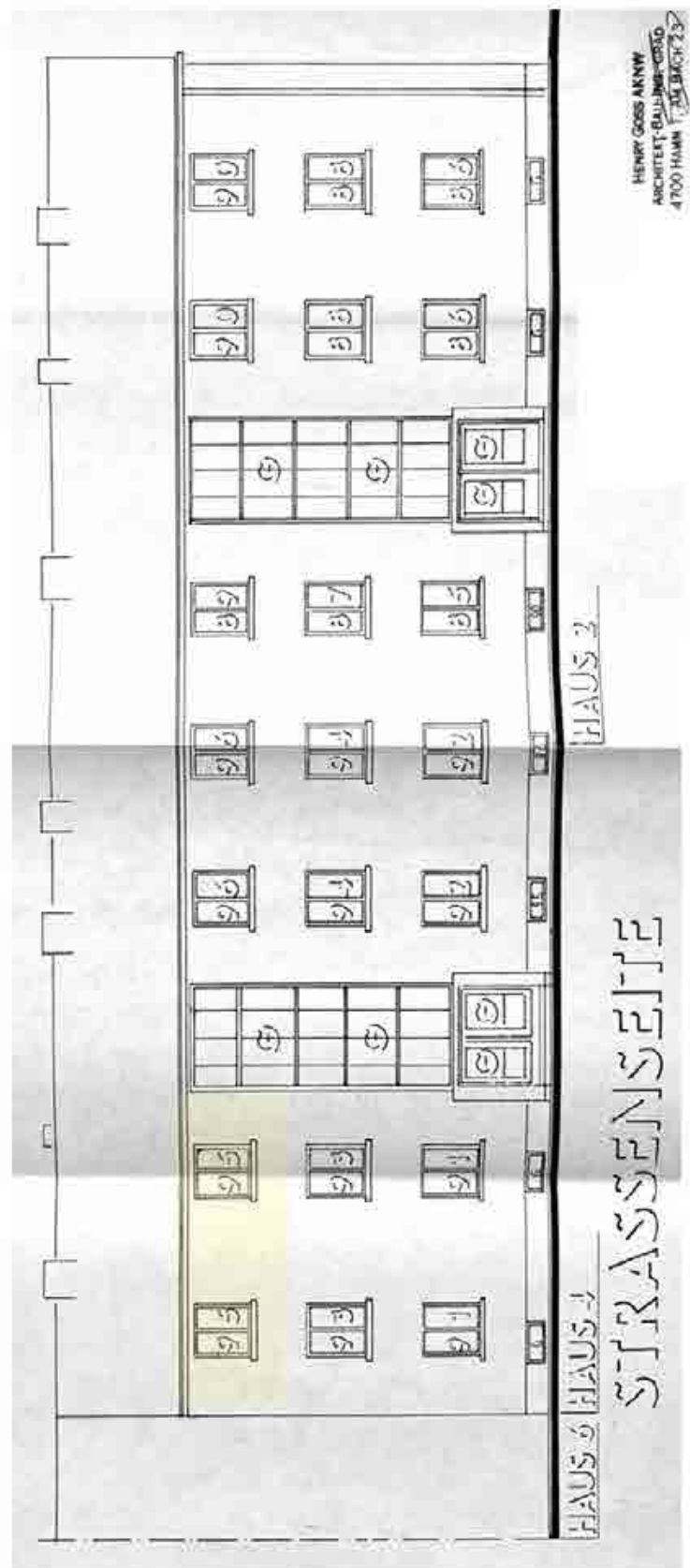


Anlage 5.6: Ansicht Straßenseite

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

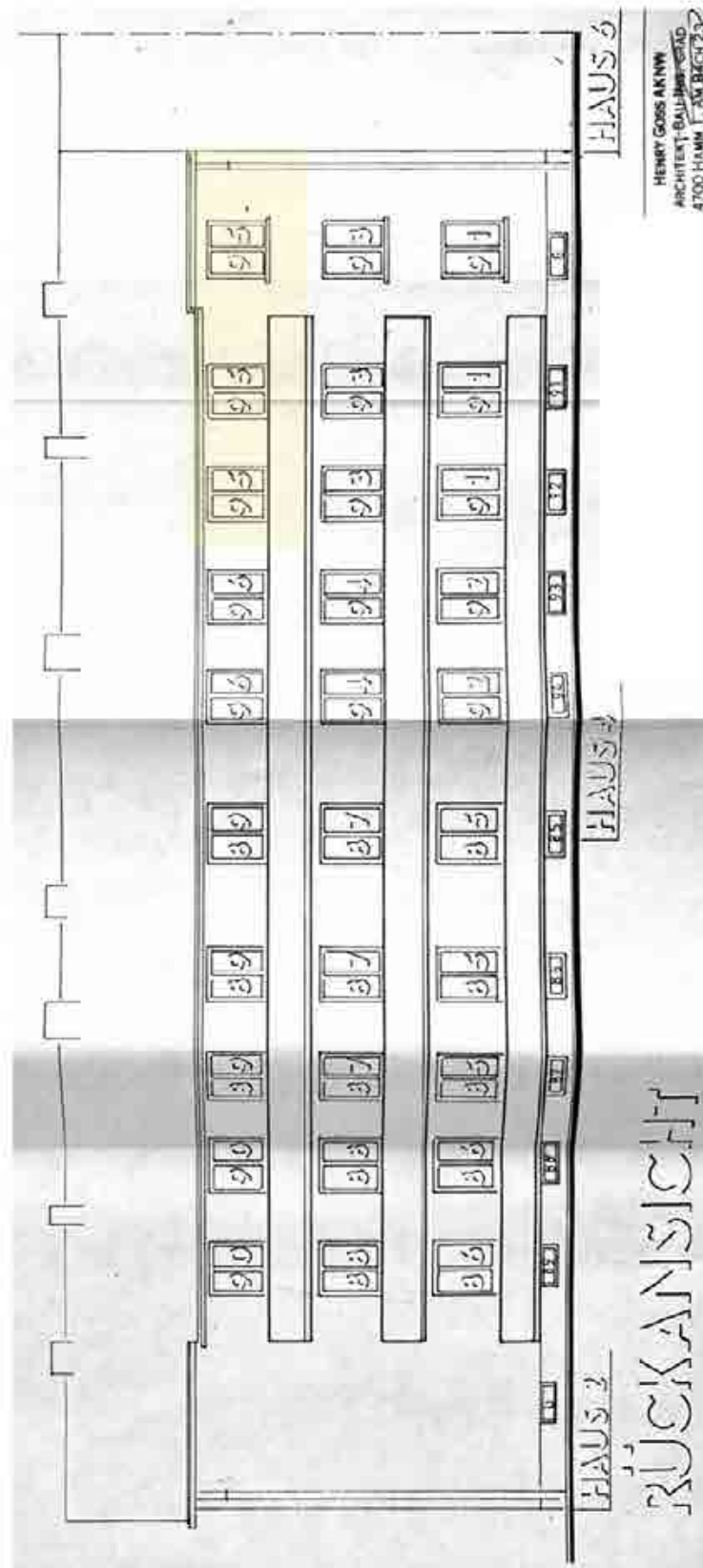


Anlage 5.8: Rückansicht

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



Anlage 6: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde durch den Unterzeichnenden auf der Basis der von der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen erstellt.

Schmiedestraße, Hausnummern 1, 3, 5, 7

KG	64,220 m	x	9,045 m	=	580,870 m ²	
EG	64,220 m	x	9,045 m	=	580,870 m ²	
1. OG	64,220 m	x	9,045 m	=	580,870 m ²	
2. OG	64,220 m	x	9,045 m	=	580,870 m ²	
DG	64,220 m	x	9,045 m	=	580,870 m ²	
					Summe:	2.904,350 m ² 2.904,350 m ²

Vogelsangstraße, Hausnummern 2, 4, 6, 8

wie Schmiedestraße, Hausnummern 1, 3, 5, 7

Summe: 2.904,350 m² 2.904,350 m²

Vogelsangstraße, Hausnummern 1, 3, 5, 7

wie Schmiedestraße, Hausnummern 1, 3, 5, 7

Summe: 2.904,350 m² 2.904,350 m²

Eusterdickstraße, Hausnummern 6, 8, 10, 12

wie Schmiedestraße, Hausnummern 1, 3, 5, 7

Summe: 2.904,350 m² 2.904,350 m²

Eusterdickstraße, Hausnummern 3, 5

KG	19,000 m	x	9,500 m	=	180,500 m ²	
EG	19,000 m	x	9,500 m	=	180,500 m ²	
1. OG	19,000 m	x	9,500 m	=	180,500 m ²	
DG	19,000 m	x	9,500 m	=	180,500 m ²	
					Summe:	722,000 m ² 722,000 m ²

Wieksweg, Hausnummern 15, 17

KG	33,500 m	x	8,800 m	=	294,800 m ²	
EG	33,500 m	x	8,800 m	=	294,800 m ²	
1. OG	33,500 m	x	8,800 m	=	294,800 m ²	
DG	33,500 m	x	8,800 m	=	294,800 m ²	
					Summe:	1.179,200 m ² 1.179,200 m ²

Wieksweg, Hausnummern 19 bis 25

KG	32,000 m	x	11,000 m	=	352,000 m ²	
EG	32,000 m	x	11,000 m	=	352,000 m ²	
1. OG	32,000 m	x	11,000 m	=	352,000 m ²	
2. OG	32,000 m	x	11,000 m	=	352,000 m ²	
DG	32,000 m	x	11,000 m	=	352,000 m ²	
					Summe:	1.760,000 m ² 1.760,000 m ²

Wieksweg, Hausnummern 27 bis 33

wie Wieksweg, Hausnummern 19 bis 25

Summe: 1.760,000 m² 1.760,000 m²

Die gesamte Brutto-Grundfläche beträgt:rd. **17.038,598 m²**

Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde durch den Unterzeichnenden auf der Basis der in den Bauakten vorhandenen Bauzeichnungen erstellt.

Wohnen	4,010 m x	4,135 m x	1,0 x	0,97 =	16,084 m ²	16,084
Schlafen	3,510 m x	4,135 m x	1,0 x	0,97 =	14,078	
	0,365 m x	0,635 m x	1,0 x	-1,00 =	-0,232 m ²	13,847 m ²
Schlafen	3,510 m x	4,135 m x	1,0 x	0,97 =	14,078 m ²	14,078 m ²
Küche	4,010 m x	4,135 m x	1,0 x	0,97 =	16,084 m ²	
	2,760 m x	0,875 m x	1,0 x	-1,00 =	-2,415 m ²	
	0,365 m x	0,635 m x	1,0 x	-1,00 =	-0,232 m ²	13,437 m ²
Bad / WC	1,980 m x	2,760 m x	1,0 x	0,97 =	5,301 m ²	
	1,135 m x	0,135 m x	1,0 x	0,97 =	0,149 m ²	5,449
Balkon	5,200 m x	1,250 m x	1,0 x	0,25 =	1,625 m ²	1,625 m ²
				Summe:		64,521 m ²

Anlage 8: Altlastenauskunft

Der Landrat



Kreis Gütersloh · 33324 Gütersloh

B2 Architekten
Herr Bergkemper
Nickelstraße 21
33378 Rheda-Wiedenbrück

**Abteilung
Umwelt**

Ansprechpartner/in
Meinolf Weber
Kreishaus Rheda-Wiedenbrück
Raum 218
Telefon 05241 - 85 2740
Fax 05241 - 85 2770
Meinolf.Weber@gt-net.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
07.02.18

Geschäftszeichen
4.5.1/0618web

Datum
08.02.17

**Altlastenauskunft – Rheda-Wiedenbrück
Grundstücke Flur 7, Flurstück 457, 432, 433 (keine Altlast)
Grundstücke Flur 14, Flurstück 757, 760 (Altlast 4115 M12)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **o. g. Liegenschaften zu Flur 7** sind zurzeit *nicht* im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh registriert.

Wer sichergehen möchte, dass das Grundstück gänzlich frei von schädlichen Bodenveränderungen ist, müsste einen Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragen.

Die **o. g. Liegenschaften zu Flur 14** liegen auf der Altlast **4115 M 12**. Sie sind Teilbereiche einer in den Jahren 1945 bis 1950 verfüllten Tongrube. Die Auffüllung besteht aus Hausmüll, Gewerbeabfall, Aushubboden, Bauschutt, Ziegelresten, Karbidschlamm und Sperrmüll. Die Ablagerung wurde mit Sand und Mutterboden überdeckt. Zurzeit sind keine Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Bei baulichen Veränderungen mit Bodeneingriffen ist jedoch die Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh zu beteiligen.

Wichtiger Hinweis

Ich erteile diese Auskunft nach „Aktenlage“, also nach den mir vorliegenden Informationen und Unterlagen. Ich kann keine Gewähr dafür übernehmen, dass ich damit auch tatsächlich den aktuellen Zustand des Grundstücks beschreibe.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(Meinolf Weber)

Postanschrift
Kreis Gütersloh
33324 Gütersloh

Sitz
Kreishaus Rheda-Wiedenbrück
Wasserstr. 14

Zentrale
Telefon 05241 - 85 0
Fax 05241 - 85 2000
www.kreis-guetersloh.de

Bankverbindungen
Kreissparkasse Halle (Westf.)
IBAN DE85480515800000000034
BIC WELADED1HAW
Kreissparkasse Wiedenbrück
IBAN DE77478535200000002014
BIC WELADED1WDB
Sparkasse Gütersloh
IBAN DE79478500650000000068
BIC WELADED1GTL
Volksbank Gütersloh
IBAN DE07478601250001400700
BIC GENODEM1GTL
Postbank Hannover
IBAN DE23250100300001486305
BIC PBNKDEFF250

Öffnungszeiten
montags-freitags 8.00 bis 12.00
sowie donnerstags 14.00 bis 17.30
und nach Vereinbarung
Wir empfehlen eine vorherige
Terminabsprache.