

# WERTGUTACHTEN

für das Grundstück Schneiderstr. 59b, 33449 Langenberg

Gemarkung Langenberg, Flur 31, Flurstück 823

001 K 007 / 25

**Auftraggeber**

**Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück  
Ostenstr. 3  
33449 Langenberg**

## 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](http://www.architektin-michaela-koeller.de)

**Von der AKNW**

**öffentlich bestellte und vereidigte**

**Sachverständige**

**für Bewertung**

**von bebauten und unbebauten**

**Grundstücken**

Geschäftsnummer 001 K 007 / 25

## **GUTACHTEN**

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

FNA 213-1

zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht v. 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6)

### **GRUNDSTÜCK**

Schneiderstr. 59b

33449 Langenberg

Gemarkung Langenberg

Flur 31

Flurstück 823      347 qm      Gebäude- und Freifläche, Wohnen  
Schneiderstr. 59b

Grundbuch von Langenberg      Blatt 2846

### **AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück

Postfach

33372 Rheda-Wiedenbrück

antragsberechtigt gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4

des Baugesetzbuches (BauGB).

### **ANTRAGSDATUM**

25.08.2025

### **WERTERMITTLUNGS- STICHTAG**

Datum des Gutachtens

Das Gutachten ist aufgrund der Unterlagen der Gemeinde Langenberg, den Ortsbesichtigungen am 26.09.2025, 02.10.2025 und am 07.10.2025 und den Auskünften der Gemeinde Langenberg, der Versorgungsunternehmen und des Katasteramtes und des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh erstellt worden.

Am 1. Ortstermin erschien niemand. Am 2. Ortstermin öffnete nach ca. einer viertel Stunde die Eigentümerin und äußerte von dem Termin keine Kenntnis zu haben. Die Innenbesichtigung wurde dann mit Zustimmung von den Eigentümern am 07.10.2025 durchgeführt.

Am 3. Ortstermin nahmen die Eigentümerin und die Gutachterin Dipl.-Ing. Michaela Köller teil.

Es wurde das Gebäude von innen und außen besichtigt, ein Protokoll aufgenommen und Fotos hergestellt.

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	Seite 4 - 5
<b>1. VERWENDETE LITERATUR</b>	Seite 6
<b>2. ALLGEMEINES</b>	
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
<b>3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	
3.1 Lage und Nutzung	Seite 8 - 9
3.2 Grundstücksqualität	Seite 9
3.3 Sonstiges	Seite 9
3.4 Grundbuch	Seite 9
3.5 Erschließungszustand	Seite 10
<b>4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	
4.1 Einfamilienhaus	Seite 11 - 12
4.2 Carport, Nebengebäude	Seite 13
4.3 Außenanlagen	Seite 13
<b>5. FLÄCHENBERECHNUNG</b>	
5.1 Bebaute Fläche	Seite 14
5.2 Wohnfläche	Seite 14
5.3 Bruttogrundfläche	Seite 14

**6. BODENWERT** Seite 15

**7. GEBÄUDEBEWERTUNG**

7.1 Sachwert

7.1.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer Seite 16

7.1.2 Vorläufiger Sachwert Seite 17

7.1.3 Außenanlagen Seite 17

7.1.4 Zusammenstellung zum Sachwert Seite 18

7.1.5 Marktanpassung Seite 18

7.1.6 Objektspezifische Anpassung Seite 19

**8. VERKEHRSWERT** Seite 20

**9. SONSTIGES** Seite 20

**10. HAFTUNGSAUSSCHLUSS** Seite 20

## 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
- Genesis Datenbank des statistischen Bundesamtes
- Grundstücksmarktbericht 2025 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 Schneiderstr. 59b liegt in der Gemeinde Langenberg, nahe des Ortszentrums in einem Wohngebiet.

Der nächste Kindergarten ist direkt benachbart und die nächste Grundschule ist ca. 900 m entfernt. Eine Sekundarschule mit Sporthalle und Sportplatz befindet sich zwischen Langenberg und Benteler (ca. 900 m).

Läden für den täglichen Bedarf sind schnell zu erreichen.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Rheda-Wiedenbrück (Rheda ca. 14 km) oder in Lippstadt (ca. 14,5 km).

Die Lage an einer Sackgasse ist als ruhig zu bezeichnen.

Ort: Langenberg ist die kleinste selbstständige Gemeinde des Kreises Gütersloh mit 8.671 Einwohnern (Stand 01.01.2023 Kreis Gütersloh) und besteht aus den Ortsteilen Langenberg und Benteler.

Sie liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 55 zwischen Rheda-Wiedenbrück und der Autobahn A2, sowie der Stadt Lippstadt und der Autobahn A44.

Im Ortszentrum gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten. Zwischen Langenberg und Benteler liegen eine Gemeinschaftsschule, eine Dreifachturnhalle und Sportplätze und ein Kindergarten. In Benteler gibt es eine weitere Grundschule.

#### Entfernungen ca.:

- Bielefeld	37 km
- Warendorf	40 km
- Lippstadt	14 km
- Rheda-Wiedenbrück	11 km
- Gütersloh	20 km
- Oelde	20 km
- Autobahnauffahrt A2 Rheda-Wiedenbrück	12 km

### Das Flurstück 823

- ist mit einer Doppelhaushälfte und einem Carport bebaut
- ist annähernd rechteckig zugeschnitten
- hat eine Ostlage
- ist 347 qm groß
- hat eine ebene Oberfläche
- hat eine Zufahrt zur Schneiderstraße über die Flurstücke 822, 806, 807
- grenzt an den Schmiedeweg (Radfahrer, Fußgänger)

### **3.2 Grundstücksqualität**

Das Grundstück ist als Bauland ausgewiesen.  
Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 209 „Am Busch“

Es gelten folgende Auflagen: WR, I o  
GRZ 0,4  
GFZ 0,5  
GD 45 Grad  
TH 4,50 m  
FH 10,00 m

Weitere Auflagen siehe Bebauungsplan der Gemeinde. Ausschnitt in der Anlage.

### **3.3 Sonstiges**

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

Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis ist vorhanden, siehe Anlage.  
Es wurde eine Befreiung für eine Baugrenzenüberschreitung erteilt.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

### **3.4 Grundbuch**

Grundbuch von Langenberg Blatt 2846

#### Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1K 7 / 25).  
Eingetragen am 07.05.2025.

#### Abteilung III

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

### **3.5 Erschließungszustand**

Das Grundstück Schneiderstr. 59b liegt an einer Sackgasse.  
Sie ist gepflastert und hat beidseitig einen Bürgersteig / Parkstreifen.

Das Gebäude besitzt einen Strom, Wasser-, Gas-, Schmutzwasser- und Regenwasseranschluss.

Die Erschließungskosten sind bezahlt.

## 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart: Wohnhaus

Baujahr: 2005, AZ 04801-04-32, Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 1 PKW-Stellplatz

Das Gebäude ist 1 ½ - geschossig und vollständig unterkellert.

#### Keller

Im Keller wurden ein Wohnraum und ein Bad ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung ausgebaut. Es fehlt ein 2. Fluchtweg.

Fundamente	Beton
Sohle	Beton
Außenwände	Beton
Innenwände	massives Mauerwerk, Kalksandsichtmauerwerk
Fenster	Kunststoffkellerfenster mit Einfachverglasung
Innentüren	Kunststofftüren
Fußboden	Fliesen, Estrich
Decke	Beton
Treppe	Stahlharfentreppe mit Holzstufen
Heizung	Gasbrennwerttherme, Remeha, 12 kW, 2005 Speicher Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Sanitär	Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken, Pumpensumpf Bad: Waschbecken, WC, Dusche mit Hebeanlage

#### Erdgeschoss

Außenwände	2-schaliges Mauerwerk von außen verklindert von innen geputzt und gestrichen oder tapeziert
Innenwände	massives Mauerwerk geputzt und gestrichen oder tapeziert
Decke	Betondecke
Fußboden	Fliesen: WC, Diele, Küche Laminat: Wohnen
Treppe	Stahlharfentreppe mit Holzstufen
Heizung	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung Aluhaustür

---

Innentüren	Kunststofftüren mit Holzoptik
Sanitär	Gäste-WC: WC, Handwaschbecken

### **Dachgeschoss**

Außenwände	2-schaliges Mauerwerk von außen verklindert von innen geputzt und gestrichen oder tapeziert
Innenwände	Mauerwerk geputzt und gestrichen oder tapeziert Leichtbauwände
Fußboden	Fliesen: Flur, Bad Teppichboden: Eltern Laminat: Kind 1, Kind 2
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
Treppe	Stahlharfentreppe mit Holzstufen
Sanitär	Bad: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC Fußbodenheizung über RTL
Heizung	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Innentüren	Kunststofftüren mit Holzoptik
Dachgauben	Wangenverkleidung mit Schiefer

### **Dachboden**

Im Dachboden wurde ein Schlafraum ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung ausgebaut. Es fehlt ein 2. Fluchtweg.

Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	schwarze Tonpfanne
Dachrinne	Zink

### **Mängel**

- Das Gebäude ist baujahrestypisch. Alle wesentlichen Bestandteile stammen aus dem Jahr 2005. Die Heizungsanlage ist 20 Jahre alt. Es werden keine erneuerbaren Energien genutzt.
- Das Bad im Dachgeschoss weist Verschleißerscheinungen auf. Der Heizkörper wurde demontiert.
- Im Dachgeschoss fehlen teilweise Fußleisten
- Der Innenausbau ist relativ abgenutzt.

## **4.2 Carport, Nebengebäude**

Auf dem Grundstück wurden ein Doppelcarport und ein Nebengebäude ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung auf der Grenze zum Schmiedeweg errichtet.

Diese Gebäude bleiben daher im Rahmen dieser Bewertung ohne Berücksichtigung.

## **4.3 Außenanlagen**

Folgende Außenanlagen sind vorhanden:

- Anschlüsse an das Strom-, Gas-, Wasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser- und Telefonnetz
- Terrassenüberdachung
- einfache Gartenanlage
- Zuwegung zum Carport und zur Haustür, gepflasterter Stellplatz

## 5. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Maße sind den vorliegenden Unterlagen entnommen.

### 5.1 Bebaute Fläche

**Wohnhaus**  $7,00 \times 10,50 + 4,10 \times 0,50 + 3,695 \times 0,50 =$  **77,40 qm**  
=====

### 5.2 Wohnfläche

Die Wohnflächen werden den Bauantragsunterlagen von 2004 entnommen.

#### Erdgeschoss

Wohnen	$6,35 \times 4,16 + 3,45 \times 0,485$	
	$+ 3,09 \times 1,58 + 1,00 \times 1,00/2 =$	33,47 qm
Küche	$3,09 \times 3,73 =$	11,53 qm
WC	$1,35 \times 1,85 - 0,75 \times 0,75/2 =$	2,22 qm
Diele	$1,56 \times 2,59 + 1,48 \times 1,095$	
	$+ 1,37 \times 2,66$	
	$+ 0,75 \times 0,75/2 - 1,00 \times 1,00/2 =$	9,09 qm
		<u>56,31 qm</u>
		=====

#### Dachgeschoss

Eltern	$3,45 \times 4,66 - 1,60 \times 1,10/2 =$	15,20 qm
Kind 1	$2,755 \times 5,355 + 0,495 \times 0,99$	
	$- 2,755 \times 1,10/2 =$	13,73 qm
Kind 2	$3,265 \times 4,13 - 3,265 \times 1,10/2 =$	11,69 qm
Bad	$2,94 \times 2,51 + 2,795 \times 0,48 - 1,15 \times 1,10/2 =$	7,61 qm
Flur	$1,255 \times 2,47 =$	3,10 qm
		<u>51,33 qm</u>
		=====

#### Gesamt

Erdgeschoss		56,31 qm
Dachgeschoss		51,33 qm
		<u>107,64 qm</u>
		=====

### 5.3 Bruttogrundfläche

**Wohnhaus**  $(7,00 \times 10,50 + 4,10 \times 0,50 + 1,18 \times 0,50) \times 2$   
 $+ 7,00 \times 10,50 + 4,10 \times 0,50 + 3,695 \times 0,50 =$  **229,68 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 Schneiderstr. 59b 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 823 (347 qm) unterschreitet die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (600 qm) deutlich.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat für Grundstücke zwischen 200 qm und 900 qm keine relevanten Unterschiede festgestellt.

Ich mache also keinen Zu- oder Abschlag aufgrund der Größe.

Das zu bewertende Grundstück liegt mitten im Bodenrichtwertgebiet ohne besondere Vor- oder Nachteile.

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

Die Bebauung nutzt das Grundstück gut aus und entspricht der Situation eines Doppelhauses. Daher mache ich aufgrund der Bebauung keinen Zu- oder Abschlag.

Zugunsten des zu bewertenden Grundstücks ist auf den Flurstücken 822, 806, 807 ein Wegerecht und ein Leitungsrecht eingetragen.

Da diese Rechte gleichzeitig die Lage des Doppelhauses am Ende der Zufahrt bedingen und dementsprechende Nachteile beinhalten, mache ich keinen Zu- oder Abschlag.

Die Erschließung ist mit den Nachbargrundstücken vergleichbar.

Die Erschließungskosten sind bezahlt.

Es ergibt sich folgender Bodenwert:

### Flurstück 823

347 qm x 175,00 € / qm = 60.725,00 €

rund 61.000,00 €

=====

## **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 Ertragswert**

#### **7.1.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer**

Das Gebäude ist im Wesentlichen im Zustand des Baujahres. Renovierungen haben nicht stattgefunden.

Zum Wertermittlungsstichtag hat das Wohnhaus ein Alter von 20 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren.  
Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

### 7.1.2 Vorläufiger Sachwert

#### Wohnhaus

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte, Standardstufe 3

Die Normalherstellungskosten für ein Gebäude mit vergleichbarer Bauweise im Jahre 2010 werden angesetzt mit: € / qm 785,00

Regionalfaktor 1,00

Der Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund des Bauindex 2. Quartal 2025 (2021=100) wie folgt ermittelt: 188,70

Normalherstellungskosten x Bauindex / 100

$$785,00 \times 1,00 \times 188,7 / 100 = 1.481,30$$

rund €/qm 1.481,00

$$229,68 \text{ qm} \times 1.481 \text{ €/qm} = 340.156,08 \text{ €}$$

Besondere Bauteile Gaube 3.000,00 €  
343.156,08 €

Baujahr 2005  
Alter 20 Jahre  
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
Restnutzungsdauer 60 Jahre

Alterswertminderung 25 %  
Restwert 75 % 257.367,06 €

257.367,06 €

Der Bauwert beträgt rund **257.000,00 €**

### 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 16.000,00 €

=====

#### 7.1.4 Zusammenstellung zum Sachwert

Bodenwert Flurstück 823	61.000,00 €
Wert Wohnhaus	257.000,00 €
Außenanlagen	16.000,00 €
vorläufiger Sachwert	<u>334.000,00 €</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 200.000 bis maximal 800.000 € ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht des Jahres 2025 hat der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh folgende Faktoren ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

325.000,00 € Faktor 0,98

350.000,00 € Faktor 0,96

Es ergibt sich folgender marktangepasster vorläufiger Sachwert:

334.000,00 € x 0,97 = 323.980,00 €

rund

324.000,00 €  
=====

### 7.1.6 Objektspezifische Anpassung

Für das zu bewertende Gebäude müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Es handelt sich um eine eher kleine Doppelhaushälfte in einem Wohngebiet. Die Zufahrt ist über 3 benachbarte Flurstücke gesichert.
- Es wurde ein Doppelcarport und ein Nebengebäude entlang des Schmiedeweges ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung errichtet. Ebenso wurden im Keller ein Wohnraum mit Bad und im Dachboden ein Schlafrum ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung ausgebaut. Es fehlt jeweils der 2. Rettungsweg. Die ungenehmigten Bauten müssen entweder zurückgebaut, oder nachträglich legalisiert werden. Hierbei entstehen Kosten.
- Das Haus ist abgenutzt.
- Das Marktgeschehen im Jahre 2022 war uneinheitlich. Im 1. Halbjahr war die Nachfrage erhöht (hieraus resultieren im Wesentlichen die gestiegenen Bodenrichtwerte und Faktoren) und ein Abbruch der Nachfrage im 2. Halbjahr. Die verringerte Nachfrage hat sich im Jahr 2023 fortgesetzt.

Aufgrund der o.g. Faktoren mache ich einen Abschlag von 20.000,00 € auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert des Gebäudes

324.000,00 € - 20.000,00 € = 304.000,00 €

rund

304.000,00 €  
=====

## 8. 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 304.000,00 €

Es handelt sich um eine selbst genutzte Doppelhaushälfte.

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

Es ergibt sich folgender **Verkehrswert**

**304.000,00 €**  
=====

## 9. SONSTIGES

Die Eigentümerfamilie bewohnt das Gebäude.  
Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.  
Einen Wohnungsverwalter gibt es nicht.  
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.  
Eine Wohnungsbindung ist nicht vorhanden.

## 10. 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 22.10.2025

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Michaela Köller

Anlagen:

Übersichtsplan

Auszug Stadtplan Langenberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster /Flurkarte

M 1 : 1.000

Luftbild

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025

Auszug aus dem Bebauungsplan

Befreiungsbescheid

Baulastenblatt Nr. 0383

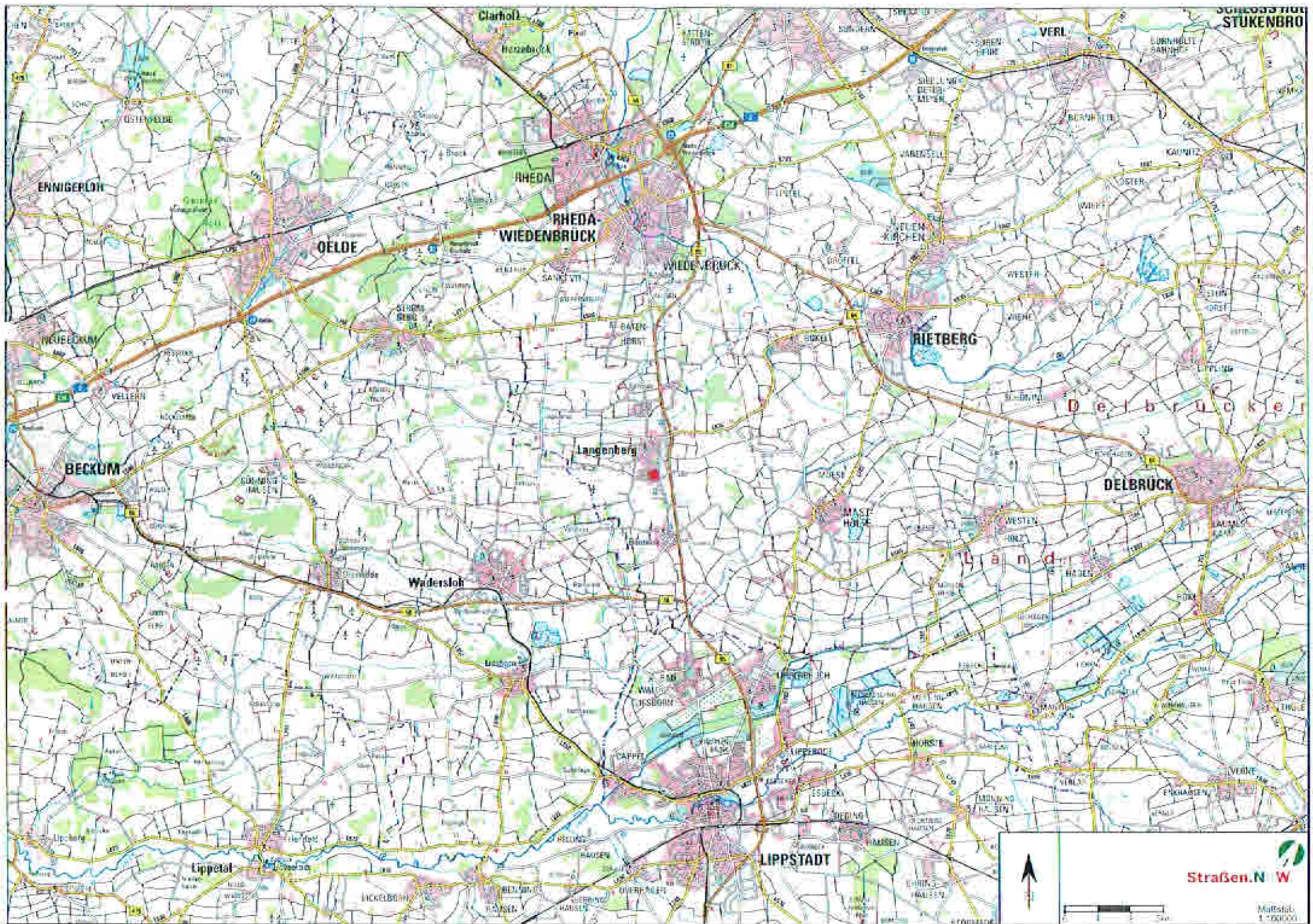
Lageplan

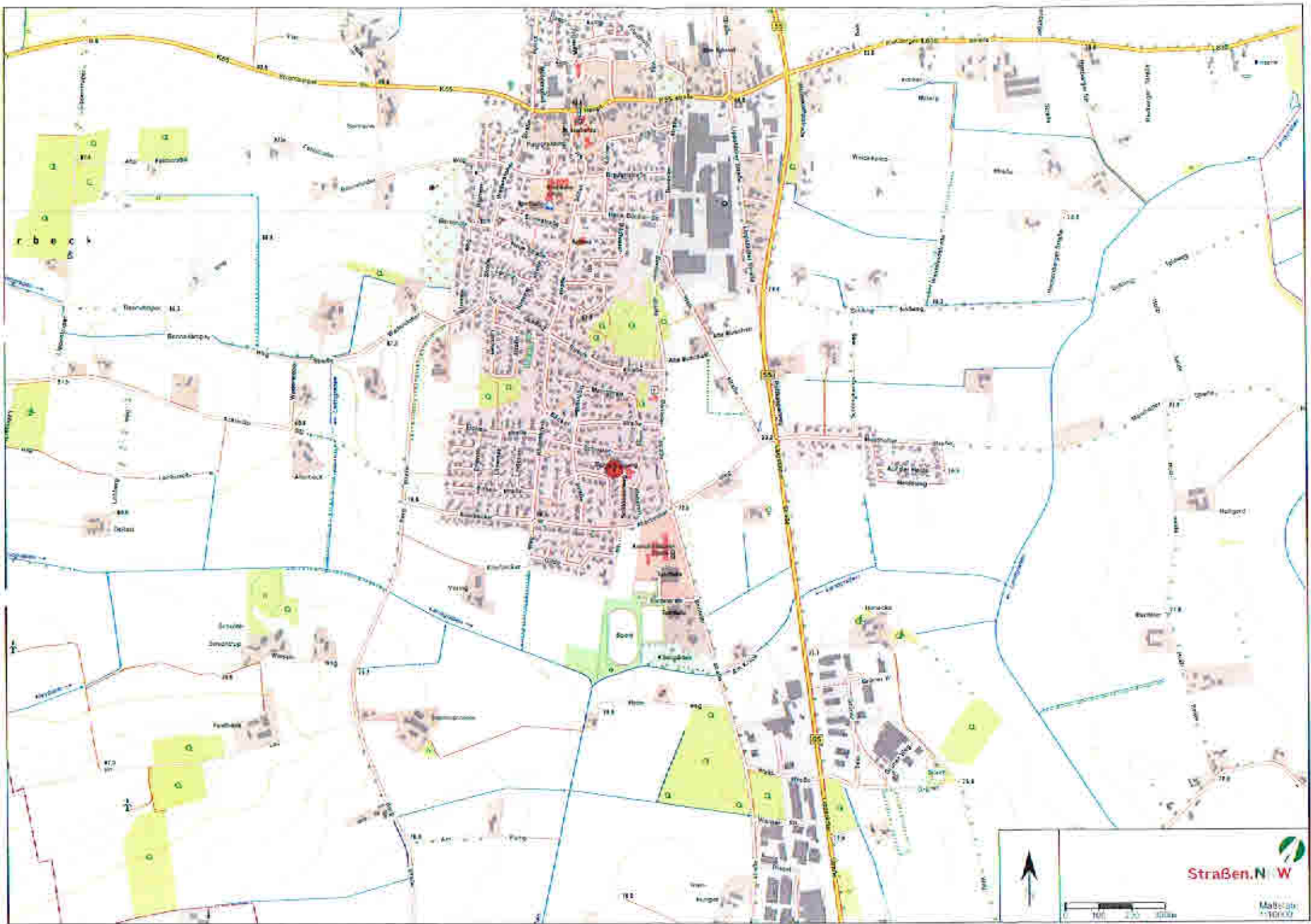
Erdgeschoss, Kellergeschoss

Dachgeschoss, II. Dachgeschoss, Schnitt A-A

Ansichten

Fotos







Kreis Gütersloh  
Katasteramt

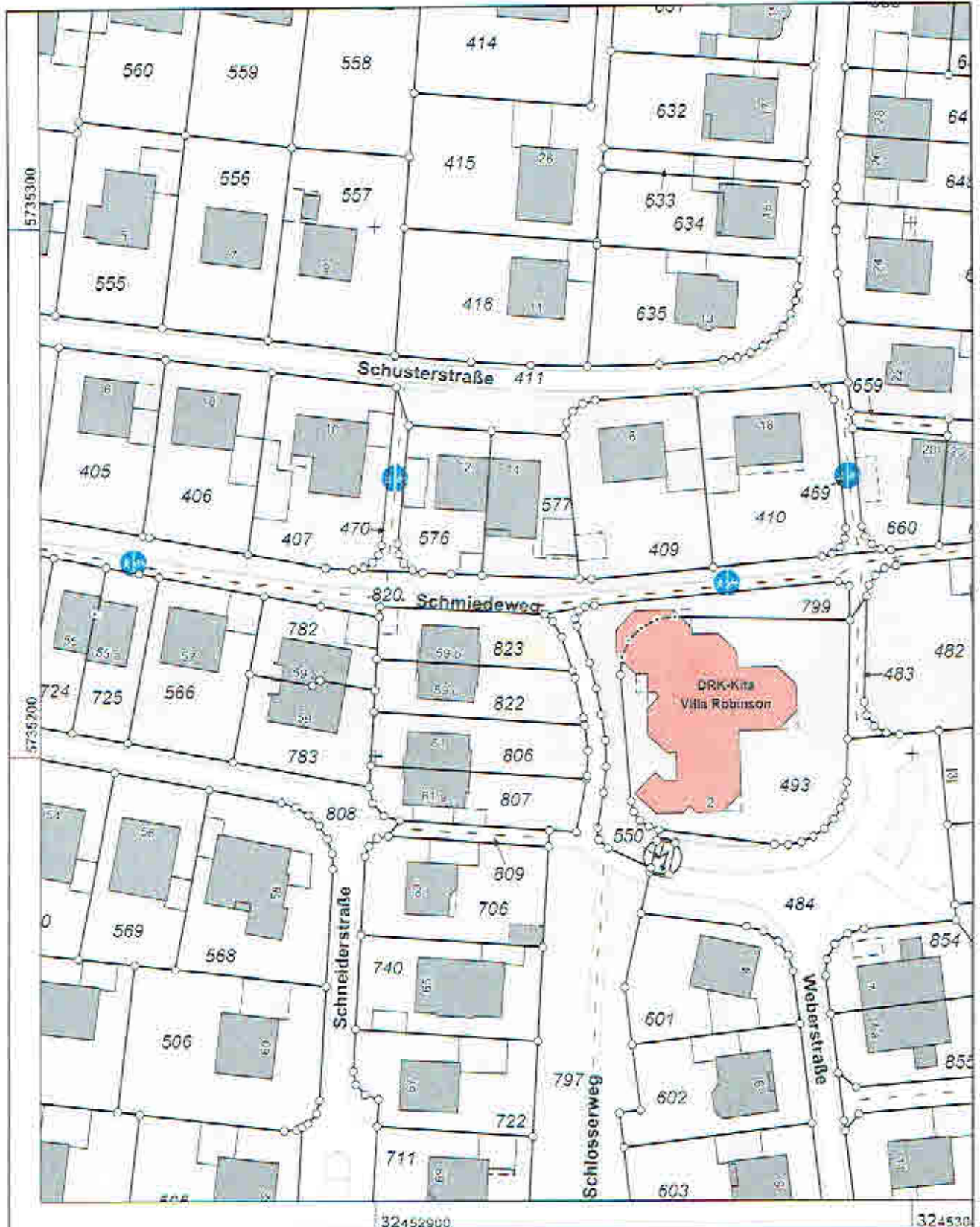
Herzebrocker Straße 140  
33334 Gütersloh

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück 823  
Flur 31  
Gemarkung: Langenberg  
Schneiderstraße 69 b, Langenberg

Erstellt: 24.09.2025  
Zeichen: 2025-04698



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



Herausgegeben durch den Kreis Gütersloh am 22.09.2025  
Kein amtlicher Auszug.





**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01**

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Langenberg

Die gewählte Adresse ist: Schneiderstraße 59 h



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

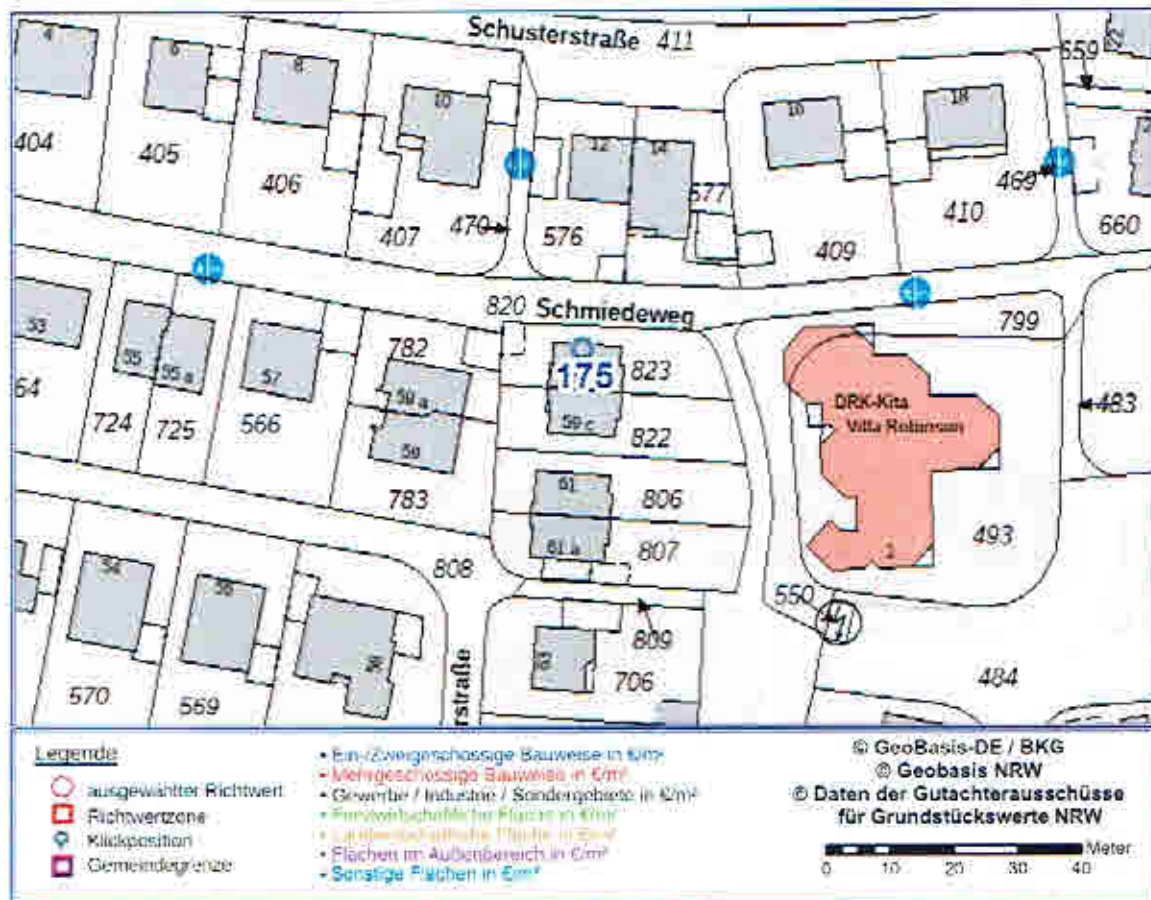


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Langenberg
Postleitzahl	33449
Gemarkungsnummer	2527
Bodenrichtwertnummer	0208
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>175 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	175 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m <sup>2</sup>

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 (€/m<sup>2</sup>) 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 Denkmalsbereichssatzungen, 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 Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

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](http://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

Ausgabe gefertigt am 28.09.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



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 Bodengütern 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 Dauerwartung 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 Dauerwartung 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 im Auftrag gegeben werden.



## Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwertdefinitionen

#### Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

Bei den Bodenrichtwerten wird unterstellt, dass für die Grundstücke keine wertrelevanten Auswirkungen durch die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten bestehen. Die Bodenrichtwerte gelten für alllastenfreie Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Entwicklungszustand, Erschließungszustand, spezielle Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung sind durch die ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten, ansonsten durch Zu- oder Abschläge, zu berücksichtigen.

Weitere Erläuterungen befinden sich im Grundstücksmarktbericht.

#### Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein beitrags- sowie abgabenfreies Grundstück. Folgende Beiträge und Abgaben wurden somit bereits erhoben bzw. sind nicht mehr zu entrichten:

- : Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Baugesetzbuch - BauGB
- : Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz - KAG NRW
- : Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 135a BauGB

#### W – Wohnbaufläche

Die Bodenrichtwerte im Innenbereich gelten in der Regel für Flächen von 200 bis 900 m<sup>2</sup>. Der volle Bodenrichtwert sollte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser i.d.R. bis max. 900 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis max. 450 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Die Flächenanteile, die über die übliche objektspezifische Größe hinausgehen und nicht separat bebaut werden können, sind entsprechend ihrer Qualität zu bewerten (z.B. Gartenland).

Im **Stadtgebiet Gütersloh** gelten die Bodenrichtwerte der Nutzungsart W unter Berücksichtigung einer WGFZ (wertrelevanten Geschossflächenzahl) von 0,4 bis 1,2.

Im **sonstigen Kreisgebiet** wurde keine WGFZ festgesetzt.

#### MI – Mischgebiet, MD – Dorfgebiet

Eine Grundstücksgröße ist nicht definiert. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine der baulichen Nutzung angemessenen Größe. Darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind entsprechend ihrer Qualität zu bewerten (z.B. Gartenland).

Im **Stadtgebiet Gütersloh** gelten die Bodenrichtwerte der Nutzungsarten MI und MD unter Berücksichtigung einer WGFZ von 0,4 bis 1,2.

Im **sonstigen Kreisgebiet** wurde keine WGFZ festgesetzt.

### MK – Kerngebiet

Eine Grundstücksgröße ist nicht definiert. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine der baulichen Nutzung angemessenen Größe. Darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind entsprechend ihrer Qualität zu bewerten (z.B. Gartenland).

Im **Stadtgebiet Gütersloh** sind die Bodenrichtwerte der Nutzungsart MK durch eine bestimmte WGFZ definiert.

Im **sonstigen Kreisgebiet** wurde keine WGFZ festgesetzt.

### Preisindex

Im Grundstücksmarktbericht werden Indexreihen für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus veröffentlicht.

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

#### Gartenland bei übergroßen Grundstücken im Innenbereich

Im **Stadtgebiet Gütersloh** kann Gartenland mit rd. 30 % des Bodenrichtwertes angesetzt werden. Im **sonstigen Kreisgebiet** kann Gartenland mit rd. 35 % des Bodenrichtwertes bewertet werden.

#### Abweichung der Flächenausnutzung im Stadtgebiet Gütersloh (abweichende WGFZ)

Die Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) gelten lediglich für die Bodenrichtwerte im **Stadtgebiet Gütersloh**. Im **sonstigen Kreisgebiet** wurde keine WGFZ festgesetzt.

Die WGFZ stellt das Verhältnis der wertrelevanten Geschossfläche zur Grundstücksfläche dar.

Die Berechnung der WGFZ erfolgt gemäß § 16 Abs. 4 ImmowertV21.

Die WGFZ wird ermittelt durch Division der wertrelevanten Geschossfläche durch die Grundstücksfläche. Bei der wertrelevanten Geschossfläche sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Bei übergroßen Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass sich die WGFZ auf die übliche objektspezifische Grundstücksgröße gemäß Bodenrichtwertdefinition (Bauland) bezieht. Selbstständig nutzbare Teilflächen oder sonstige Teilflächen (z.B. Gartenland) bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte in **MK-Gebieten** der Stadt Gütersloh sind unter Berücksichtigung einer **bestimmten WGFZ** definiert.

In Bodenrichtwertgebieten der Stadt Gütersloh mit den Nutzungsarten **W, MI und MD** gelten die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung einer **WGFZ von 0,4 bis 1,2**.

Sofern die tatsächliche WGFZ in der Stadt Gütersloh vom ausgewiesenen Wert im MK-Gebiet abweicht oder den Wert von 1,2 im W-, MI- oder MD-Gebiet übersteigt, kann die Abweichung mittels der Umrechnungskoeffizienten (UK) auf der nachfolgenden Seite berücksichtigt werden.

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
1,2	1,00	2,4	1,58	3,6	2,06
1,3	1,05	2,5	1,62	3,7	2,10
1,4	1,11	2,6	1,66	3,8	2,13
1,5	1,16	2,7	1,70	3,9	2,17
1,6	1,21	2,8	1,74	4,0	2,21
1,7	1,26	2,9	1,79	4,1	2,24
1,8	1,31	3,0	1,83	4,2	2,28
1,9	1,35	3,1	1,87	4,3	2,31
2,0	1,40	3,2	1,90	4,4	2,35
2,1	1,44	3,3	1,94	4,5	2,38
2,2	1,49	3,4	1,98		
2,3	1,53	3,5	2,02		

Beispielrechnung WGFZ-Anpassung im W-, MI-, MD-Gebiet:

Bodenrichtwert: 400 EUR/m<sup>2</sup> (Umrechnungskoeffizient WGFZ bis 1,2 = 1,00)

WGFZ des Bewertungsgrundstückes: 1,5 (Umrechnungskoeffizient WGFZ 1,5 = 1,16)

angepasster Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: 400 EUR/m<sup>2</sup> / 1,00 x 1,16 = 464 EUR/m<sup>2</sup>

Beispielrechnung WGFZ-Anpassung im MK-Gebiet:

Bodenrichtwert: 1.200 EUR/m<sup>2</sup> mit einer WGFZ von 2,5 (Umrechnungskoeffizient WGFZ 2,5 = 1,62)

WGFZ des Bewertungsgrundstückes: 3,0 (Umrechnungskoeffizient WGFZ 3,0 = 1,83)

angepasster Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: 1.200 EUR/m<sup>2</sup> / 1,62 x 1,83 = 1.356 EUR/m<sup>2</sup>



## 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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

## Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

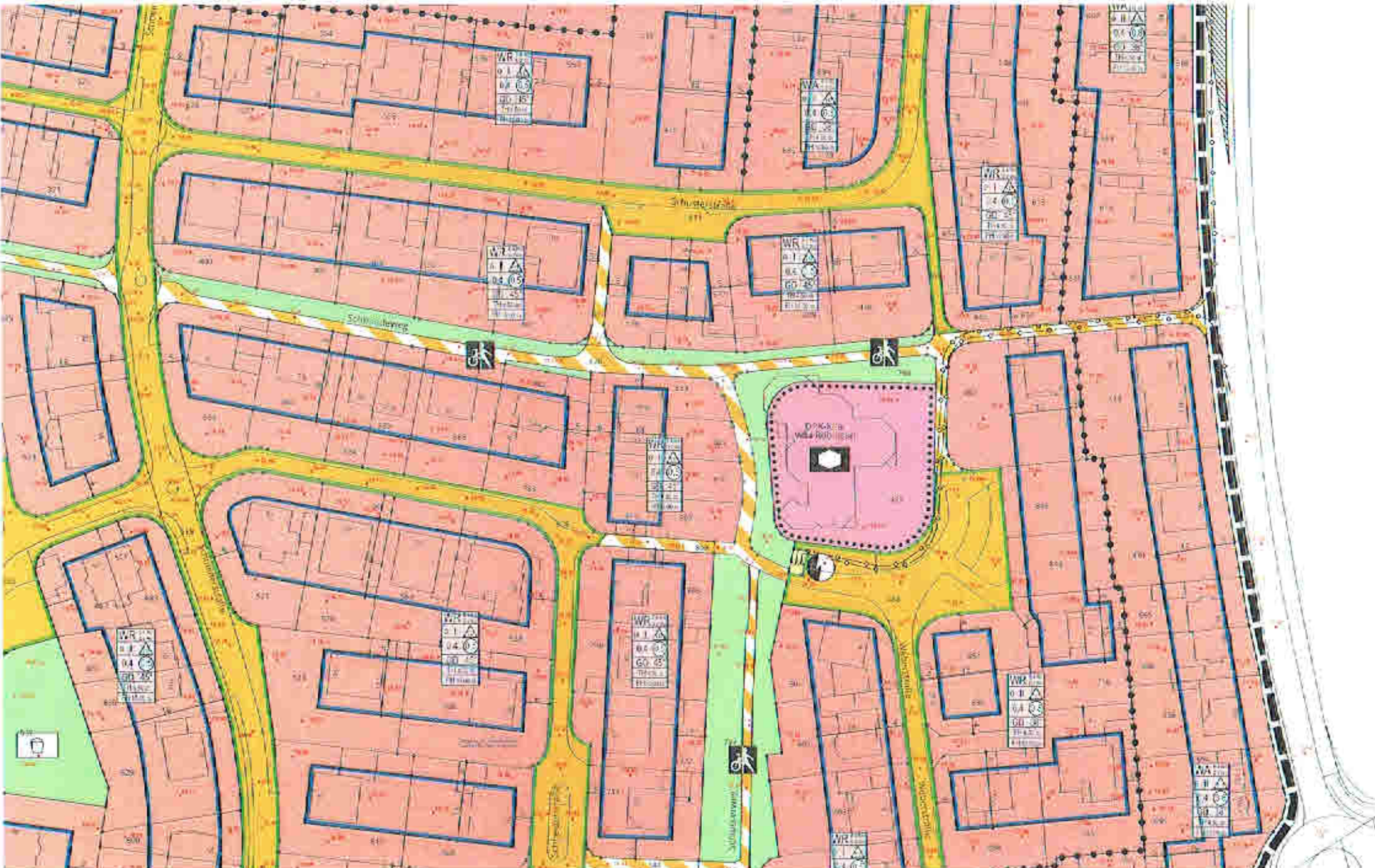
Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- 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, ASK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.htm>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>



Kreis Gütersloh 33324 Gütersloh

Antragsteller

Firma  
Krähenhorst Baugeschäft GmbH u. Co. KG  
Lippstädter Straße 77

33449 Langenberg

Eingangsdatum  
11.10.2004

Aktenzeichen  
4 2-04801-04-32

Datum  
23.11.2004

Vorhaben: Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 1 PKW-Stellplatz und Befreiung vom B-Plan: hier Baugrenzenüberschreitung

Grundstück: Langenberg, Schneiderstraße 59b

Gemarkung: Langenberg  
Flur: 31  
Flurstück: 823

## Befreiungsbescheid

Aufgrund des § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird Befreiung von nachstehend aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt:

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 209, "Am Busch, 9. Änderung", da die Baugrenze an der Nord-Seite wesentlich überschritten wird.

Die Gebühr für diese Befreiung wird zusammen mit der Baugenehmigungsgebühr erhoben.

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich bei dem Landrat des Kreises Gütersloh, 33324 Gütersloh oder zur Niederschrift bei einer der Dienststellen des Kreises Gütersloh zu erheben. Erheben Sie den Widerspruch schriftlich, so ist die Frist nur gewährt, wenn der Widerspruch bis zum Ablauf der angegebenen Frist bei der vorgenannten Behörde eingegangen ist.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrage

Albers



Abteilung  
Bauordnung und  
Wohnungsbauförderung

Ansprechpartner/in:  
Rüdiger Albers  
Raum: 514  
Telefon: 05241 - 85 1931  
Fax: 05241 - 85 1974  
E-Mail:  
Ruediger.Albers@gk-net.de

Postanschrift:  
Kreis Gütersloh  
33324 Gütersloh

Sitz:  
Kreishaus Gütersloh  
Herzbrocker Str. 140

Zentrale:  
Telefon: 05241 - 85 0  
Fax: 05241 - 85 4000  
Internet:  
<http://www.kreis-guetersloh.de>

Unsere Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Halle (Westf.)  
(BLZ 480 616 80)  
Kto.-Nr. 34  
Kreissparkasse Wiedenbrück  
(BLZ 478 535 20)  
Kto.-Nr. 2014  
Sparkasse Gütersloh  
(BLZ 478 500 65)  
Kto.-Nr. 68  
Volksbank Gütersloh  
(BLZ 478 801 25)  
Kto.-Nr. 1 400 700  
Deutsche Bundesbank,  
Filiale Bielefeld  
(BLZ 480 000 00)  
Kto.-Nr. 47 801 701  
Postbank Hannover  
(BLZ 250 100 30)  
Kto.-Nr. 1 485 305

Öffnungszeiten:  
montags-freitags 9.00 bis 12.00  
sowie donnerstags 14.00 bis 17.30  
und nach Vereinbarung  
Wir empfehlen eine vorherige  
Terminabsprache.

Baulastenverzeichnis von Langenberg

Baulastenblatt-Nr. 0383

Grundstück Schneiderstraße 59c

Seite 1

Gemarkung Langenberg

Flur 31

Flurstück 822

Lfd.-Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

2

3

- 1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Langenberg, Schneiderstraße 59c - Gemarkung Langenberg, Flur 31, Flurstück 822 - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zu Gunsten des Grundstücks Langenberg, Schneiderstraße 59b - Gemarkung Langenberg, Flur 31, Flurstück 823 - als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzung, die geeignet ist, die zweckentsprechende Nutzung des belasteten Bereiches zu be- oder verhindern, freizuhalten.

eingetragen am 11.11.2004

(DS) gez. Budde

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

33324 Gütersloh, den 11.11.2004

Kreis Gütersloh  
Der Landrat  
Im Auftrag

Budde

*Budde*



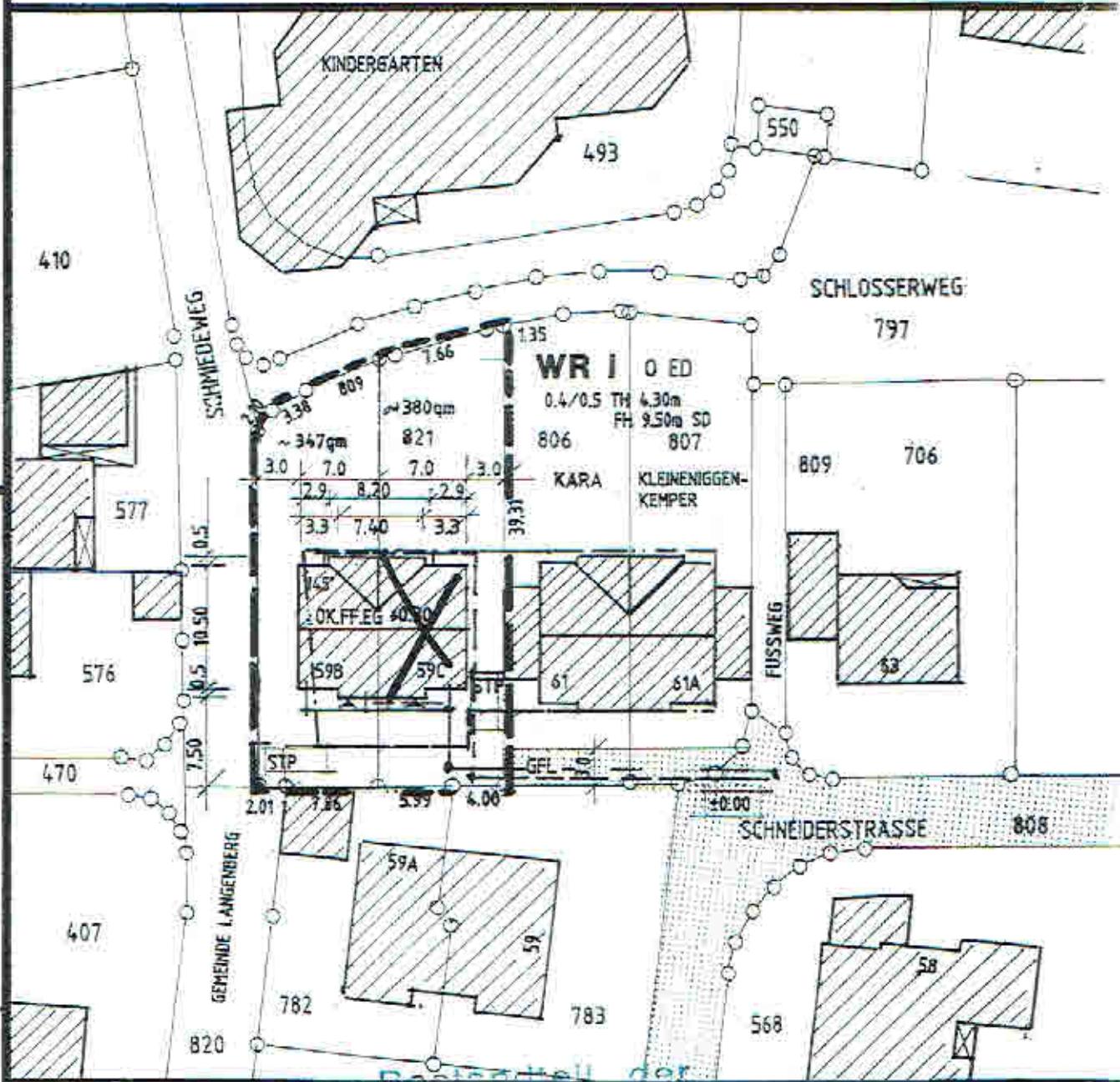
BAUGESCHÄFT KRÄHENHORST GMBH+CO.KG  
LIPPSTÄDTER STRASSE 77  
33449 LANGENBERG

WERTGUTACHTEN  
25. Okt. 2004  
eingetragen

# LAGEPLAN 1:500



GEMARKUNG: LANGENBERG  
FLUR: 31  
FLURSTÜCK: 821  
BEBAUUNGSPLAN NR.209 'AM BUSCH'  
SW150 — RW100 —



**KLAUS HEISSMANN**  
ARCHITEKT ING.-GRAD  
BAHNHOFSTRASSE 55  
33376 RHEDA-WIEDENBRÜCK  
TELEFON 05242/401403  
TELEFAX 05242/401405  
ARCHITEKT

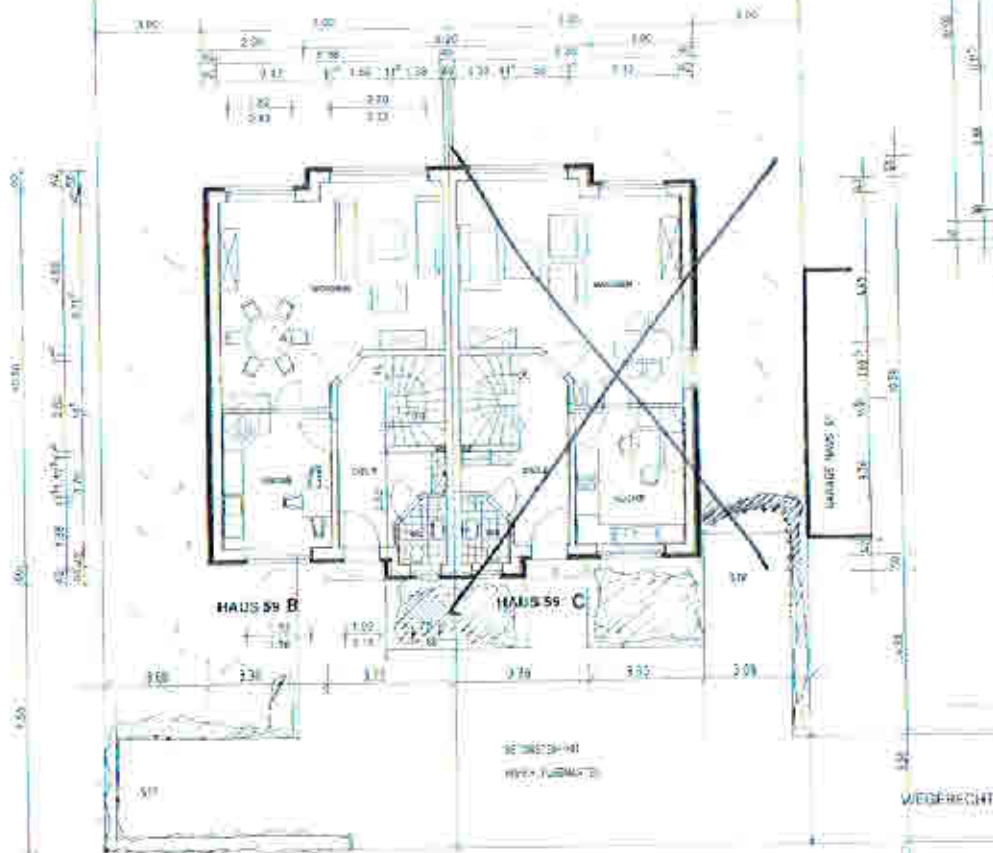
Baugenehmigung  
Az.: 4804-04  
23. Nov. 2004  
vom  
Kreis G...  
- Untere...

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN  
001 K 007 / 25  
SCHNEIDERSTR. 59B  
33449 LANGENBERG

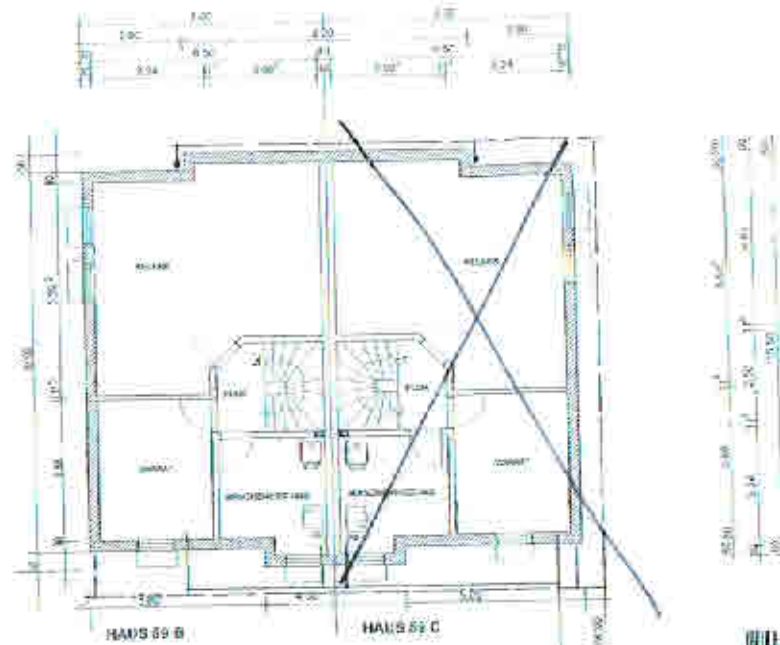
AUFTRAGGEBER  
AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK,  
IM OKTOBER 2025

LAGEPLAN



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



HAUS 59B+59C

BAUHER:  
BÄUERLECHEN WÄHLECHER KAMMELBERG  
JUNGSADLER STRASSE 17  
33449 LANGENBERG

MITTRAGENDER:

BAUVERFAHREN:  
ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUS  
SCHNEIDERSTRASSE 59B + 59C  
33449 LANGENBERG

ERD-, KELLERGESCHOSS

VERTRAG:  
[Signature]  
VERTRAGS-NR.: 2023/001/18

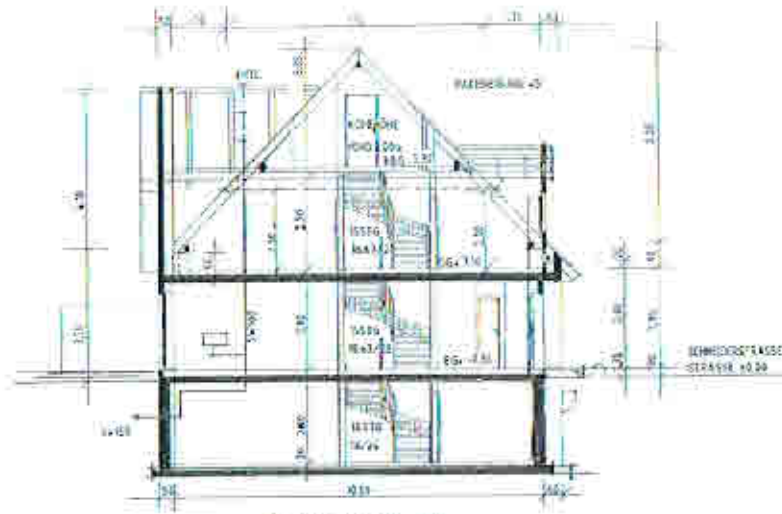


ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN  
031 K 007/18  
SCHNEIDERSTR. 59B  
33449 LANGENBERG

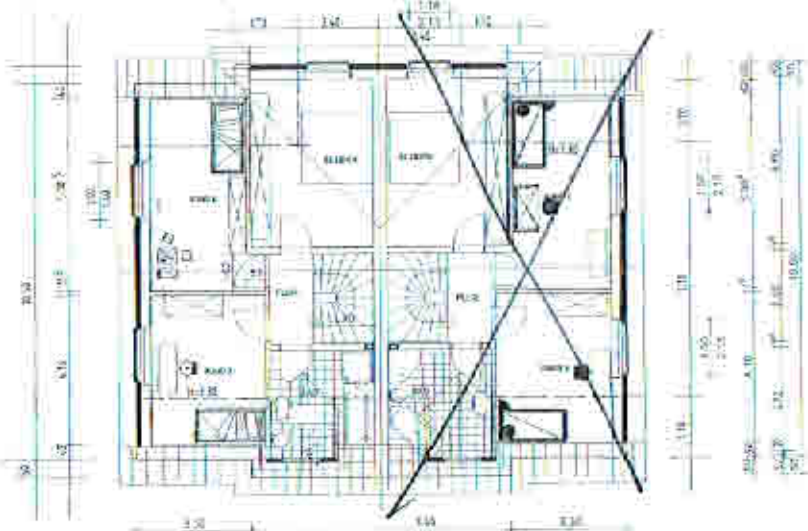
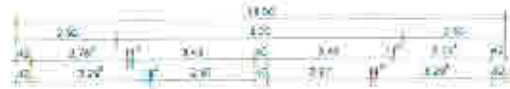
MITTRAGENDER:  
AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK  
13. OKTOBER 2025

ERDGESCHOSS  
KELLERGESCHOSS



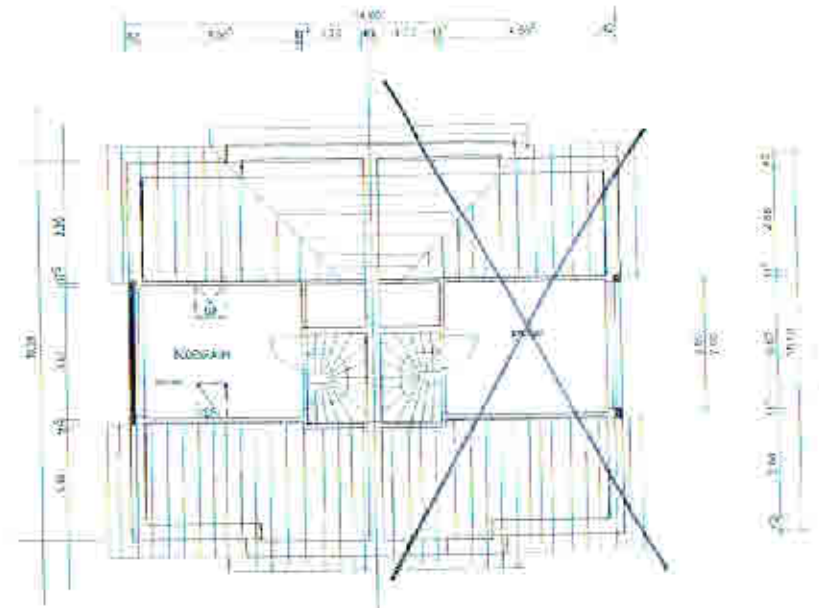
Schnitt A-A



HAUS 59 B

HAUS 59 C

DACHGESCHOSS



HAUS 59 B

HAUS 59 C

II. DACHGESCHOSS



HAUS 59B+59C

BAUWERK  
 RALPH SCHULTZ KRAFTWERKE GMBH+CO KG  
 LIPPSTADT STR. 22/23/24  
 33449 LANGENBERG

GEPLANT/GEFÜHRT

BAUVERFAHREN  
 8-BALKENLAGE EINES DOPPELHAAR  
 SCHNEIDSTRASSE 59 B + 59 C  
 33449 LANGENBERG

DACHGESCHOSS, SC

GEZEICHNET  
  
 vom 04. November 2005



ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN  
 591 K. 037 / 25  
 SCHNEIDERSTR. 59B  
 33449 LANGENBERG

AUFTRAGGEBER  
 AMTSGERICHT RHEINA-WIEDENBRÜCK

RHEINA-WIEDENBRÜCK  
 IM OKTOBER 2005

DACHGESCHOSS  
 II. DACHGESCHOSS  
 SCHNITT A-A



HAUS 59C

**SÜDEN**



HAUS 59C

HAUS 59B

**OSTEN**



HAUS 59B

HAUS 59C

**WESTEN**



HAUS 59B

**NORDEN**

420  
25  
11.4  
11  
1.5

HAUS 59B+59C

BAUWER:  
BAUGESCHAFT KRÄHENHORST GMBH/CO KG  
OFFENLADEN STRASSE 17  
33449 LANGENBERG

VERLEGER:  
\_\_\_\_\_

BAUFACHBEREICH:  
ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES  
SCHNEIDER STRASSE 10 B + 11 C  
33449 LANGENBERG

**ANSICHTEN M. 1:100**

ZEICHNER:  


VERM. 05 12 2009 15 09 04



**KLAUS HEILMANN**

**ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN**  
001 K 007 / 25  
SCHNEIDERSTR. 10B  
33449 LANGENBERG

AUFTRAGGEBER:  
AMTSGERICHT RHEINA-WIEDENRÖCK

RHEINA-WIEDENRÖCK  
IM OKTOBER 2009

Kostenlos



01  
Westansicht  
Eingang



02  
Westansicht  
Gaubendetail



03  
Haustür



04  
Nordansicht



05  
Nordansicht



06  
Nordansicht  
Detail  
Dacheindeckung  
Schuppen



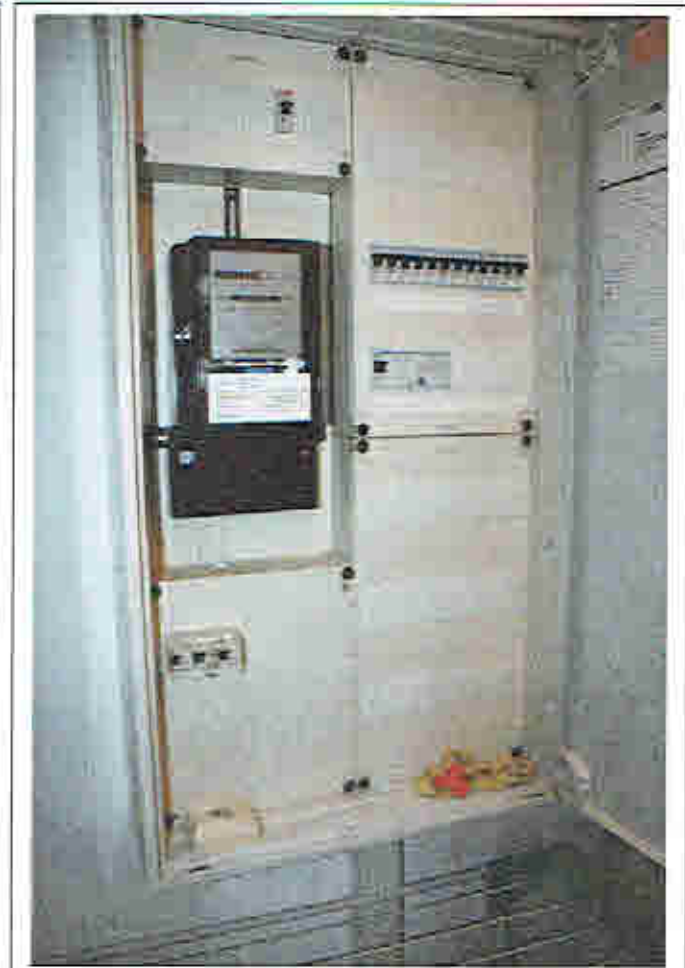
07  
Östansicht



08  
Garten



09  
Elektrohausanschluss



10  
Elektrohauptverteilung

11  
Gasanschluss, Gaszähler, Wasserhausanschluss





12  
Heizungsanlage



13  
Speicher



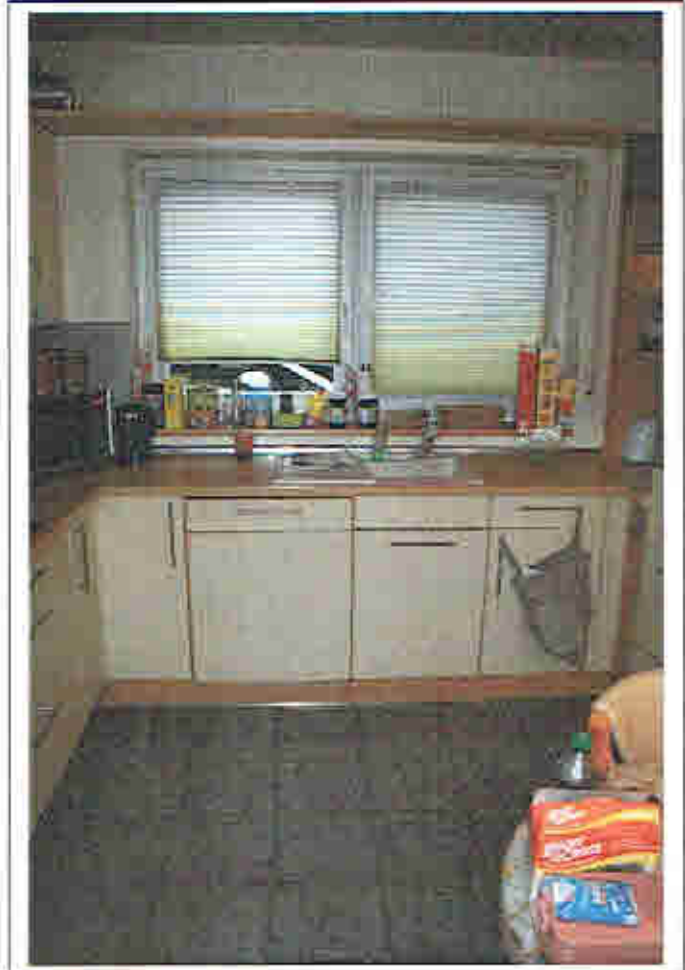
14  
Bad im Keller



15  
Hebeanlage



16  
Gäste-WC



17  
Küche

18  
Wohnen





19  
Treppe Erdgeschoss –  
Dachgeschoss



20  
Bad



21  
Bad



22  
Bad  
demonzierter  
Heizkörper



23  
Zimmer  
Dachgeschoss



24  
Zimmer  
Dachgeschoss



25  
Fenster  
Spitzboden  
(Schlafzimmer)



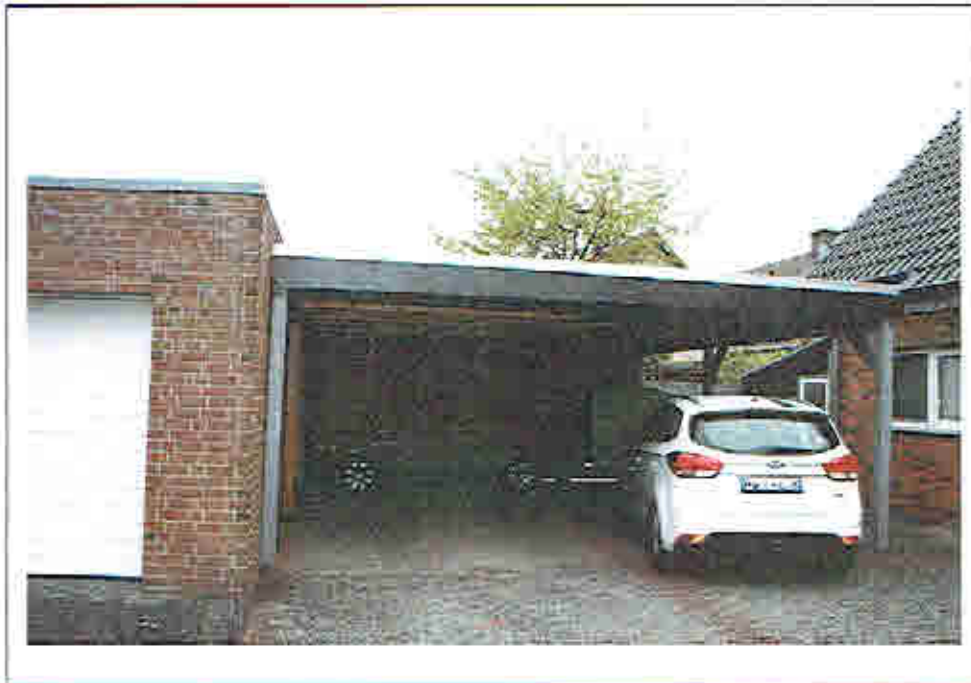
28  
Westansicht  
Anbau Abstellen



27  
Abstellen



28  
Abstellen



29  
Südansicht  
Carport



30  
Außenwand  
Carport, Abstellen  
zum Schmiedeweg



31  
Carport



32  
Carport



33  
Carport