

WERTGUTACHTEN

Zwangsversteigerung

für das Grundstück Postweg 57, 33442 Herzebrock-Clarholz

Gemarkung Herzebrock, Flur 23, Flurstück 173

001 K 013 / 24

Auftraggeber **Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück**
Ostenstr. 3
33378 Rheda-Wiedenbrück

INTERNETVERSION

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

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



Dipl.-Ing. Michaela Köller

Bielefelder Str. 18

33378 Rheda-Wiedenbrück

Telefon: 05242 5094 Fax: 05242 7539

Architektin_Michaela_Koeller@t-online.de

www.architektin-michaela-koeller.de

Von der AKNW

öffentlich bestellte und vereidigte

Sachverständige

für Bewertung

von bebauten und unbebauten

Grundstücken

Geschäftsnummer 001 K 013 / 24

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

Postweg 57

33442 Herzebrock-Clarholz

Gemarkung Herzebrock

Flur 23

Flurstück 173 419 qm Gebäude- und Freifläche Postweg 57

Grundbuch von Herzebrock-Clarholz Blatt 6573

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück

Postfach

33372 Rheda-Wiedenbrück

antragsberechtigt gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4

des Baugesetzbuches (BauGB).

ANTRAGSDATUM

03.12.2024

WERTERMITTLUNGS- STICHTAG

Antragsdatum

Das Gutachten ist aufgrund der Unterlagen des Kreises Gütersloh, den Ortsbesichtigungen am 13.01. und 20.01.2025 und der Auskünfte der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, der Versorgungsunternehmen und des Katasteramtes und des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh erstellt worden.

Der 1. Ortstermin konnte nicht durchgeführt werden, da der Eigentümer nicht erschien, Am 2. Ortstermin nahmen der Eigentümer und die Gutachterin Dipl.-Ing. Michaela Köller teil.

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

INHALTSVERZEICHNIS	Seite 3 - 4
1. VERWENDETE LITERATUR	Seite 5
2. ALLGEMEINES	
2.1 gesetzliche Grundlage	Seite 5
2.2 Wertermittlungsverfahren	Seite 5
2.2.1 Definition des Verkehrswertes	Seite 5
2.3 Wertermittlungsverfahren	Seite 6
2.3.1 Vergleichswertverfahren	Seite 6
2.3.2 Ertragswertverfahren	Seite 6
2.3.3 Sachwertverfahren	Seite 6
2.3.4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 6
2.4. Bodenwert	Seite 6
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	
3.1 Lage und Nutzung	Seite 7 - 8
3.2 Grundstücksqualität	Seite 8
3.3 Sonstiges	Seite 8
3.4 Grundbuch	Seite 8
3.5 Erschließungszustand	Seite 9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	
4.1 Einfamilienhaus	Seite 10 - 11
4.2 Garage	Seite 12
4.3 Außenanlagen	Seite 12
5. FLÄCHENBERECHNUNG	
5.1 Bebaute Fläche	Seite 13
5.2 Wohnfläche	Seite 13
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
- Mietspiegel Gemeinde Herzebrock-Clarholz 2024
- Genesis Datenbank des statistischen Bundesamtes
- Grundstücksmarktbericht 2024 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 Postweg 57 liegt in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, im Ortsteil Herzebrock in einem Wohngebiet.

Der nächste Kindergarten ist ca. 300 m und die nächste Grundschule ca. 2 km entfernt. Die Gesamtschule Herzebrock ist ca. 2,5 km entfernt.

Läden für den täglichen Bedarf sind in Herzebrock oder Gütersloh zu erreichen.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Herzebrock (ca. 1,3 km). Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe (ca. 300 m)

Es handelt sich um eine Verbindungsstraße zwischen Herzebrock und Clarholz. Die Lage ist zeitweise lärmbelastet.

- Ort : Gemeinde Herzebrock-Clarholz: 17.002 Einwohner Stichtag 27.02.2024
(Homepage Herzebrock-Clarholz)

Bestehend aus den Ortsteilen Herzebrock (10.612) und Clarholz (6.390).

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfügt über folgende Verkehrsanbindungen:

- Bundesstr. 64: Münster – Rheda-Wiedenbrück – Paderborn
- NordWestBahn: Münster – Rheda-Wiedenbrück – Bielefeld

Allgemein: Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grundschulen und eine Gesamtschule, Sportanlagen und ein Hallenbad.

Die Gemeinde verfügt über 137 ha Industriegebiet und 57 ha Gewerbegebiet. Sie beteiligt sich am Gewerbegebiet Marburg (150 ha).

Entfernungen ca.:

- Bielefeld	30 km
- Gütersloh	13 km
- Warendorf	20 km
- Herzebrock Zentrum	2 km
- Rheda-Wiedenbrück	7,5 km
- Oelde	10,5 km
- Autobahnauffahrt A2 Rheda-Wiedenbrück	10 km

Das Flurstück 173

- ist mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebaut
- ist unregelmäßig zugeschnitten
- hat eine Westlage
- ist 419 qm groß
- hat eine ebene Oberfläche
- hat eine Zufahrt zum Postweg

3.2 Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als Bauland ausgewiesen.

Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Westlich des Postweges südlicher Teil“

Es gelten folgende Auflagen: WA₁ II

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 4,5 m
FHmax. 9,5 m
SD 28° - 45°

Siehe Anlage

3.3 Sonstiges

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

Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis ist nicht vorhanden.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4 Grundbuch

Grundbuch von Herzebrock-Clarholz Blatt 6573

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1K 13 / 24).
Eingetragen am 21.10.2024.

Abteilung III

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

3.5 Erschließungszustand

Der Postweg ist eine Gemeindestraße.
Er ist asphaltiert und hat beidseitig einen Bürgersteig und Pflanzinseln.
Das Tempo ist auf 30 km/h begrenzt.

Das Gebäude besitzt einen Strom- und Wasserhausanschluss.
Die Heizung in läuft mit Öl.

Das Grundstück hat einen Schmutzwasser- und Regenwasseranschluss.

Die Erschließungskosten sind bezahlt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Einfamilienhaus

Gebäudeart: Wohnhaus

Baujahr: 1978, AZ 63/1246/77 Errichtung eines Doppelwohnhauses

Das Gebäude ist 1 ½ - geschossig und ca. halb unterkellert.

Keller

Fundamente Beton

Sohle Beton

Außenwände Beton

Innenwände massives Mauerwerk geputzt und gestrichen

Fenster Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mäusegitter

Fußboden Fliesen

Innentüren einfache Holztüren

Decke Beton

Treppe Holztreppe

Heizung Niedertemperaturkessel Viessmann Vitola biferral, 1990
Öltank

Sanitär Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken, Pumpensumpf

Erdgeschoss

Außenwände 2-schaliges Mauerwerk von außen verklindert
von innen geputzt und gestrichen oder tapeziert

Innenwände massives Mauerwerk geputzt und gestrichen oder tapeziert

Decke Beton
Anbau: Holzbalkendecke oberseitig abgeklebt

Fußboden Fliesen: Windfang, WC, Flur, Bad, Wohnen, Essen, Küche
Laminat: Eltern
PVC: Kind

Treppe Betontreppe mit Fliesen Belag als Zugang zur Dachgeschosswohnung

Heizung Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Fußbodenheizung im Wohnzimmer

Fenster Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Schiebetür im Wohnzimmer
Alutür mit Lichtausschnitt zur Wohnung Erdgeschoss
Alutür mit Lichtausschnitt zur Wohnung Dachgeschoss

Innentüren	holzfurnierte Türen
Sanitär	Gäste WC: WC, Handwaschbecken Bad: WC, Waschbecken, Badewanne

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, Laminat
Fenster	Alufenster mit Isolierverglasung Dachflächenfenster
Treppe	Bodeneinschubtreppe
Sanitär	Bad: Badewanne, Waschbecken, WC Waschmaschinenanschluss in der Küche
Heizung	Plattenheizkörper mit Thermostatventil
Innentüren	einfache weiße Holztüren

Dachboden

Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden.

Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	schwarze Betonpfanne
Dachrinne	innenliegende Rinne, Fallrohre aus Kupfer

Mängel

- Das Gebäude ist weitestgehend auf dem Stand von 1978. Die Wärmedämmung des Gebäudes ist seitdem unverändert und entspricht damit bei weitem nicht den heutigen Anforderungen. Die Installationen Heizung, Sanitär und Elektro stammen ebenso fast vollständig aus dieser Zeit. Der Niedertemperaturkessel stammt aus dem Jahr 1990 und ist damit 34 Jahre alt.
- Die Haustüren sind beschädigt und sollten aufgrund ihres Alters erneuert werden.
- Die Traufe hat eine breite Verkleidung aus Zementfaserplatten. Hier sind einige lose oder fehlen. Die ursprünglichen Platten sollten auf Asbest geprüft werden.
- Das Gebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Teilweise sind Räume so vollgestellt, dass sie nicht betreten werden können.

4.2 Garage

Gebäudeart: Nebengebäude

Baujahr: 1978, AZ 63/1246/77 Errichtung eines Doppelwohnhauses

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

Fundament Beton

Sohle Pflaster

Außenwände 2-schaliges Mauerwerk von außen verklindert
von innen geputzt

Decke Holzbalkendecke oberseitig abgeklebt

Tor Schwingtor
Nebentür aus Stahl

Mängel

- Das Gebäude ist stark abgenutzt.
- Die Garage ist für viele der heutigen PKW-Modelle zu schmal.
- Die Garage ist hoch vollgestellt, so dass sie als Garage nicht genutzt werden kann.

4.3 Außenanlagen

Folgende Außenanlagen sind vorhanden:

- Anschlüsse an das Strom-, Wasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser- und Telefonnetz
- sehr einfache Gartenanlage
- Zuwegung zur Garage und den Haustüren

5. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Maße sind den vorliegenden Unterlagen entnommen.

5.1 Bebaute Fläche

Wohnhaus	$(9,625 + 0,18) \times 11,49 + 3,615 \times 2,50 =$	121,70 qm =====
Garage	$3,00 \times 7,49 =$	22,47 qm =====
Freisitz	$3,50 \times 2,50 =$	8,75 qm =====

5.2 Wohnfläche

Erdgeschoss

Windfang	$3,51 \times 1,385 \times 0,97 =$	4,71 qm
WC	$1,51 \times 1,26 \times 0,97 =$	1,84 qm
Flur	$4,385 \times 1,01 \times 0,97 =$	4,30 qm
Abstellraum	$1,76 \times 0,75 \times 0,97 =$	1,28 qm
Kind	$2,385 \times 3,76 \times 0,97 =$	8,70 qm
Kind	$2,135 \times 3,76 \times 0,97 =$	7,79 qm
Eltern	$3,51 \times 3,76 \times 0,97 =$	12,80 qm
Bad	$2,135 \times 1,76 \times 0,97 =$	3,65 qm
Wohnen	$(6,76 \times 4,885 - 1,00 \times 0,875) \times 0,97 =$	31,19 qm
Küche	$2,51 \times 2,885 \times 0,97 =$	7,02 qm
Essen	$(3,01 \times 3,51 - 0,385 \times 1,00) \times 0,97 =$	9,88 qm
überd. Freisitz	$3,26 \times 2,50 \times 0,5 =$	4,08 qm
		97,24 qm =====

Dachgeschoss Einliegerwohnung

Im Dachgeschoss wurde ein zusätzlicher Abstellraum ausgebaut, der zum Wohnen genutzt wird.

Da hierfür die bauordnungsrechtliche Genehmigung fehlt, bleibt er im Rahmen der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt.

Windfang	$1,385 \times 2,51 \times 0,97 =$	3,38 qm
Abstellen	$1,01 \times 1,00 \times 0,97 =$	0,98 qm
Bad	$2,51 \times 1,635 \times 0,97 =$	3,98 qm
Wohn- Schlafräum	$(6,76 \times 3,26 - 0,74 \times 0,875) \times 0,97 =$	20,75 qm
		29,09 qm =====

Gesamt

Erdgeschoss		97,24 qm
Dachgeschoss		29,09 qm
		126,33 qm =====

5.3 Bruttogrundfläche

Wohnhaus

$$\begin{array}{r} 9,805 \times 6,24 - 3,75 \times 0,625 = \\ (9,625 + 0,18) \times 11,49 + 3,615 \times 2,50 = \\ (9,625 + 0,18) \times 11,49 = \\ \hline 58,84 \text{ qm} \\ 121,70 \text{ qm} \\ 112,66 \text{ qm} \\ \hline 293,20 \text{ qm} \\ \hline \hline \end{array}$$

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 Postweg 57 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 173 (419 qm) unterschreitet die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (600 qm) deutlich.

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

Das zu bewertende Grundstück liegt am Rand des Bodenrichtwertgebietes. Es liegt an einer Verbindungsstraße zwischen Herzebrock und Clarholz und damit lärmbelasteter als viele andere Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet.

Daher mache ich aufgrund der Lage einen Abschlag von 5 %.

Das vorhandene Gebäude nutzt die überbaubare Fläche gut aus.

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

Der Erschließungszustand ist mit den Nachbargrundstücken vergleichbar.

Die Erschließungskosten sind bezahlt.

Es ergibt sich folgender Bodenwert:

Flurstück 173

419 qm x 230 € / qm = 96.370,00 €

rund 96.000,00 €

=====

7. GEBÄUDEBEWERTUNG

Für die Gebäudewertermittlung sind nach der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren vorgesehen.

Im vorliegenden Fall wird der Wert durch das Sachwertverfahren ermittelt

Die Sachwertermittlung erfolgt entsprechend der ImmoWertV §§ 35 - 39.

Relevant sind der Boden- und Bauwert unter dem Gesichtspunkt der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung und sonstiger Einflüsse.

7.1 Sachwert

7.1.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Zum Wertermittlungsstichtag hat das Wohnhaus ein Alter von 46 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Durch die Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von ebenfalls 34 Jahren.

Ich gehe also für das Wohnhaus von einem Alter von 46 Jahren (1978) und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren aus.

7.1.2 Vorläufiger Sachwert

Wohnhaus

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte, Standardstufe 2 bis 3

Die Normalherstellungskosten für ein Gebäude mit vergleichbarer Bauweise im Jahre 2010 werden angesetzt mit: € / qm 793,23

Regionalfaktor 1,00

Der Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund des Bauindexes 3. Quartal 2024 (2010=100) wie folgt ermittelt: 184,04

Normalherstellungskosten x Bauindex / 100

$$793,23 \times 1,00 \times 184,0 / 100 = 1.459,86$$

rund €/qm 1460,00

$$293,2 \text{ qm} \times 1.460 \text{ €/qm} = 428.072,00 \text{ €}$$

Besondere Bauteile 0,00 €
428.072,00 €

wirtschaftliches Baujahr 1978
wirtschaftliches Alter 46 Jahre
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer 34 Jahre

Alterswertminderung 58 %
Restwert 42 % 179.790,24 €

179.790,24 €

Der Bauwert beträgt rund **180.000,00 €**

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 11.000,00 €
=====

7.1.4 Zusammenstellung zum Sachwert

Bodenwert Flurstück 173	96.000,00 €
Wert Wohnhaus	180.000,00 €
Garage	8.000,00 €
Außenanlagen	11.000,00 €
vorläufiger Sachwert	<u>295.000,00 €</u> =====

7.1.5 Marktanpassung

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

Diese Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen jährlich ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat Faktoren für Standardobjekte des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser oder Reihen- und Doppelhäuser) mit einem vorläufigen Sachwert von 175.000 bis maximal 700.000 € ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht des Jahres 2024 hat der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh folgende Faktoren ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht:

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

300.000 € 1,03

Es ergibt sich folgender marktangepasster vorläufiger Sachwert:

$295.000,00 \text{ €} \times 1,03 = 303.850,00 \text{ €}$

rund

304.000,00 €
=====

7.1.6 Objektspezifische Anpassung

Für das zu bewertende Gebäude müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Es müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Das Gebäude ist seit der Bauzeit nahezu unverändert und stark vernachlässigt.
- Die technische Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.
- Es ist kurz- bis mittelfristig mit höheren Investitionen zu rechnen, das Haus bleibt hinter einem durchschnittlichen Renovierungsstandard stark zurück.
- Der Grundriss ist baujahrestypisch mit kleinen Kinderzimmern gestaltet. Die Zimmer sind unter 10 qm groß (8,70 qm, 7,79 qm).
- Durch die gestiegenen Zinsen ist eine merkliche Kaufzurückhaltung eingetreten. Die Zeiten des ungebremsten Anstiegs sind vorbei, die Kaufverträge gehen stark zurück. Der Anstieg des Bauindex und des Bodenrichtwertes beruht noch auf der Auswertung zurückliegender Entwicklungen. Diese rückläufige Tendenz hat 2023 angehalten.

Aufgrund der o.g. Faktoren mache ich einen Abschlag von 10% auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert.

$$304.000,00 \text{ €} \times 0,9 = 273.600,00 \text{ €}$$

rund

274.000,00 €

=====

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 274.000,00 €

Es handelt sich um ein selbst genutztes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

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

Es ergibt sich folgender **Verkehrswert**

274.000,00 €
=====

9. SONSTIGES

Das Gebäude wird vom Eigentümer im Erdgeschoss bewohnt.
Das Dachgeschoss soll vermietet werden. Es ist niemand hierfür gemeldet.
Ein Gewerbebetrieb ist vorhanden. Der Eigentümer betreibt ein Gewerbe zur Herstellung und Montage von Stallungen.
Einen Wohnungsverwalter gibt es nicht.
Als Büro könnte ein Kellerraum dienen (Foto Nr. 09).
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 27.01.2025

Dipl.-Ing. Michaela Köller

Anlagen:

Übersichtsplan

Auszug Stadtplan Herzebrock-Clarholz

Auszug aus dem Liegenschaftskataster /Flurkarte

M 1 : 1.000

Luftbild

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2024

Auszug aus dem Bebauungsplan

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

Lageplan

Keller

Erdgeschoss

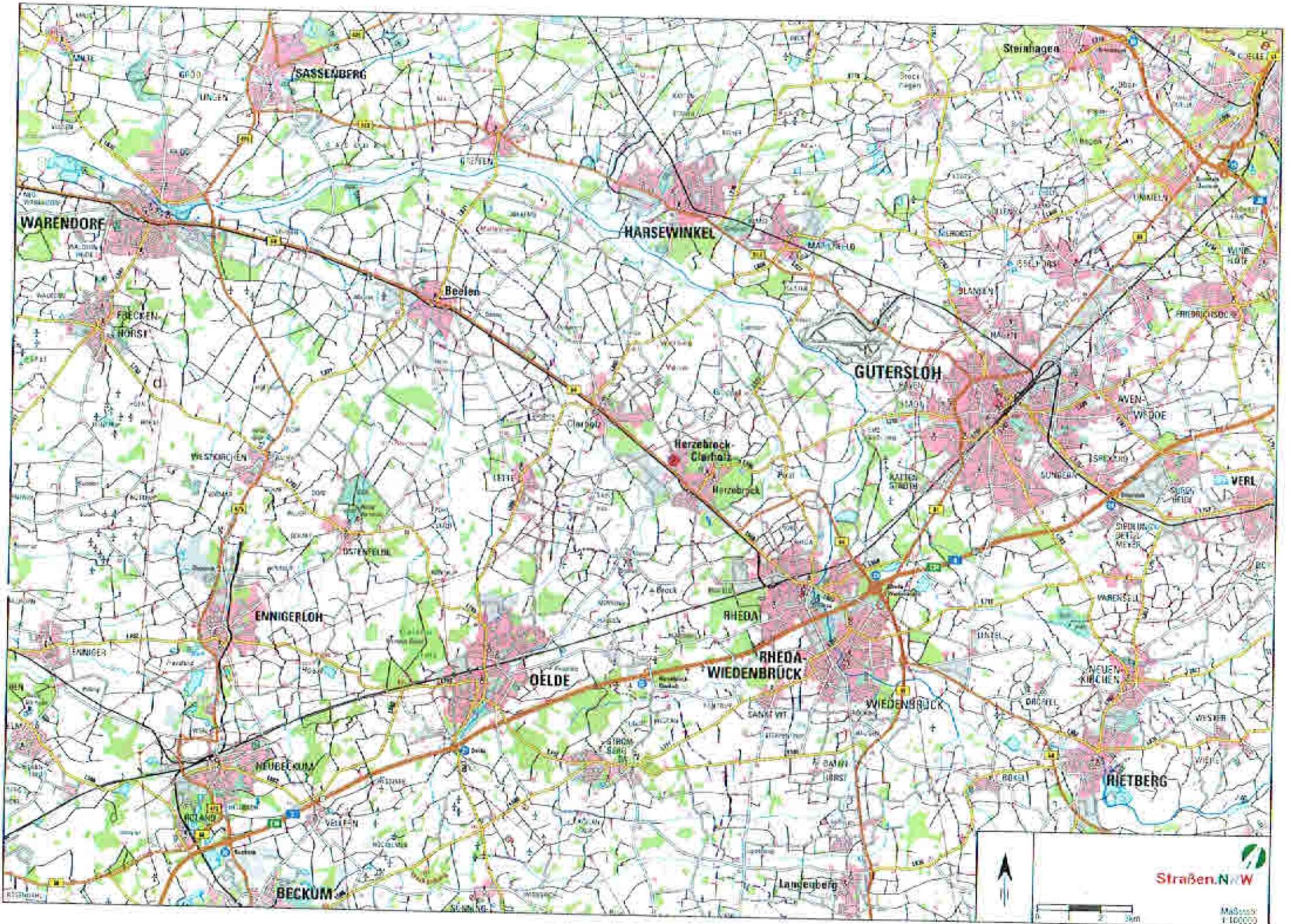
Dachgeschoss

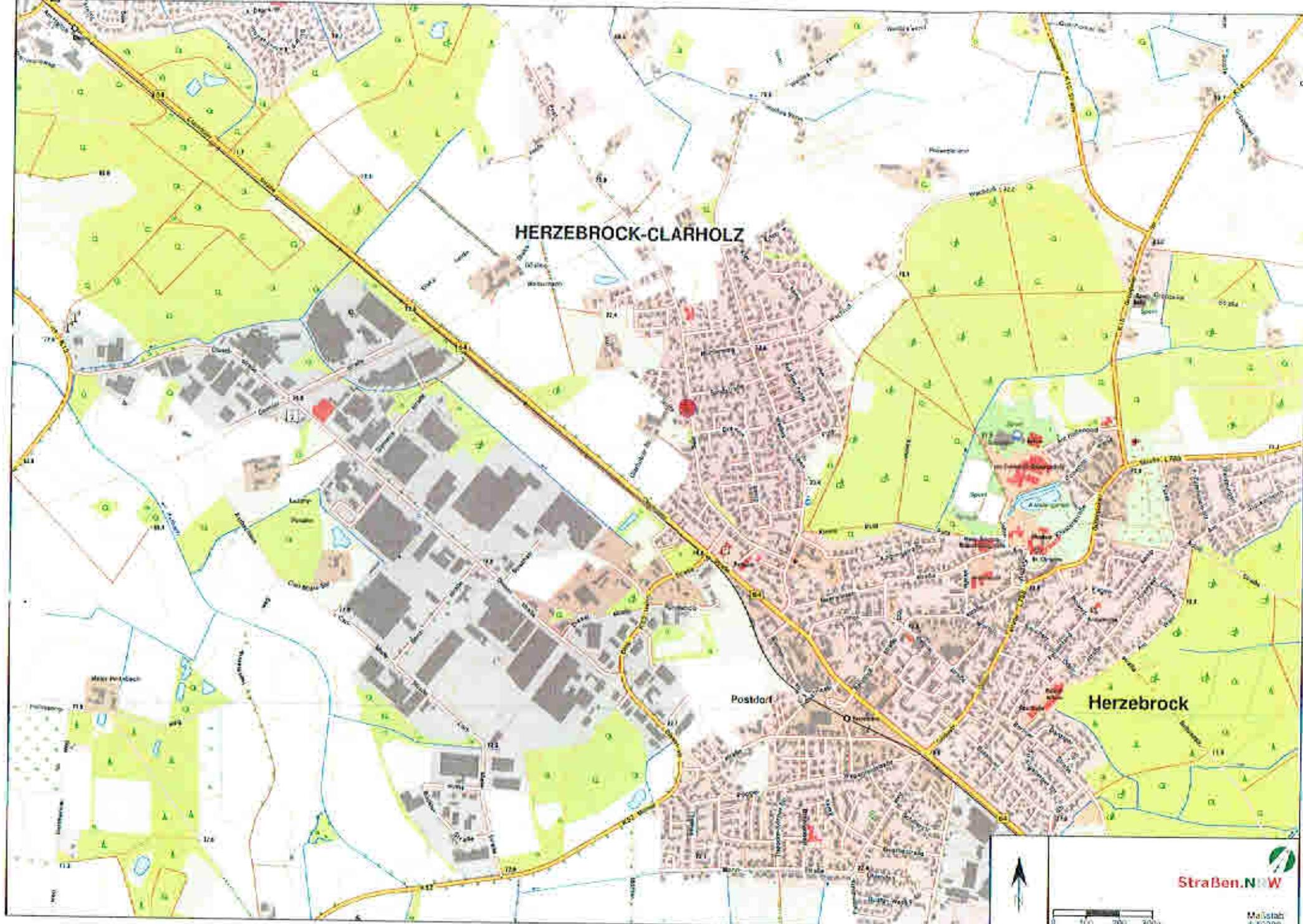
Schnitte

Westansicht, Ostansicht

Südansicht, Nordansicht

Fotos





HERZEBROCK-CLARHOLZ

Postdorf

Herzebrock



Straßen.NRW

Maßstab
1:10000



Kreis Gütersloh Katasteramt

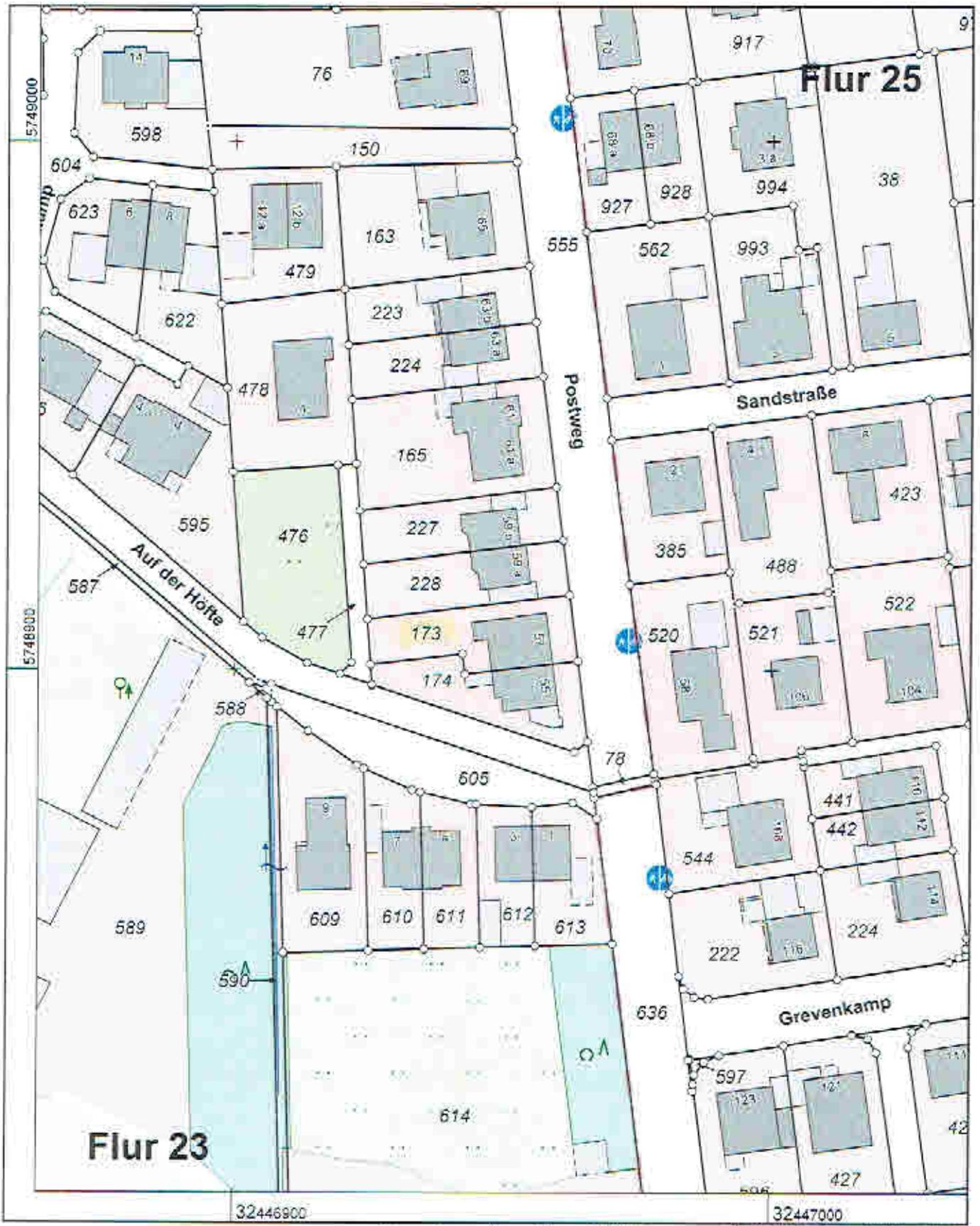
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück 173
Flur: 23
Gemarkung: Herzebrock
Postweg 57, Herzebrock-Clarholz

Erstellt: 03.01.2025
Zeichen: 2024-00035



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 19.12.2024.
Kein amtlicher Auszug.





Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Herzebrock-Clarholz.

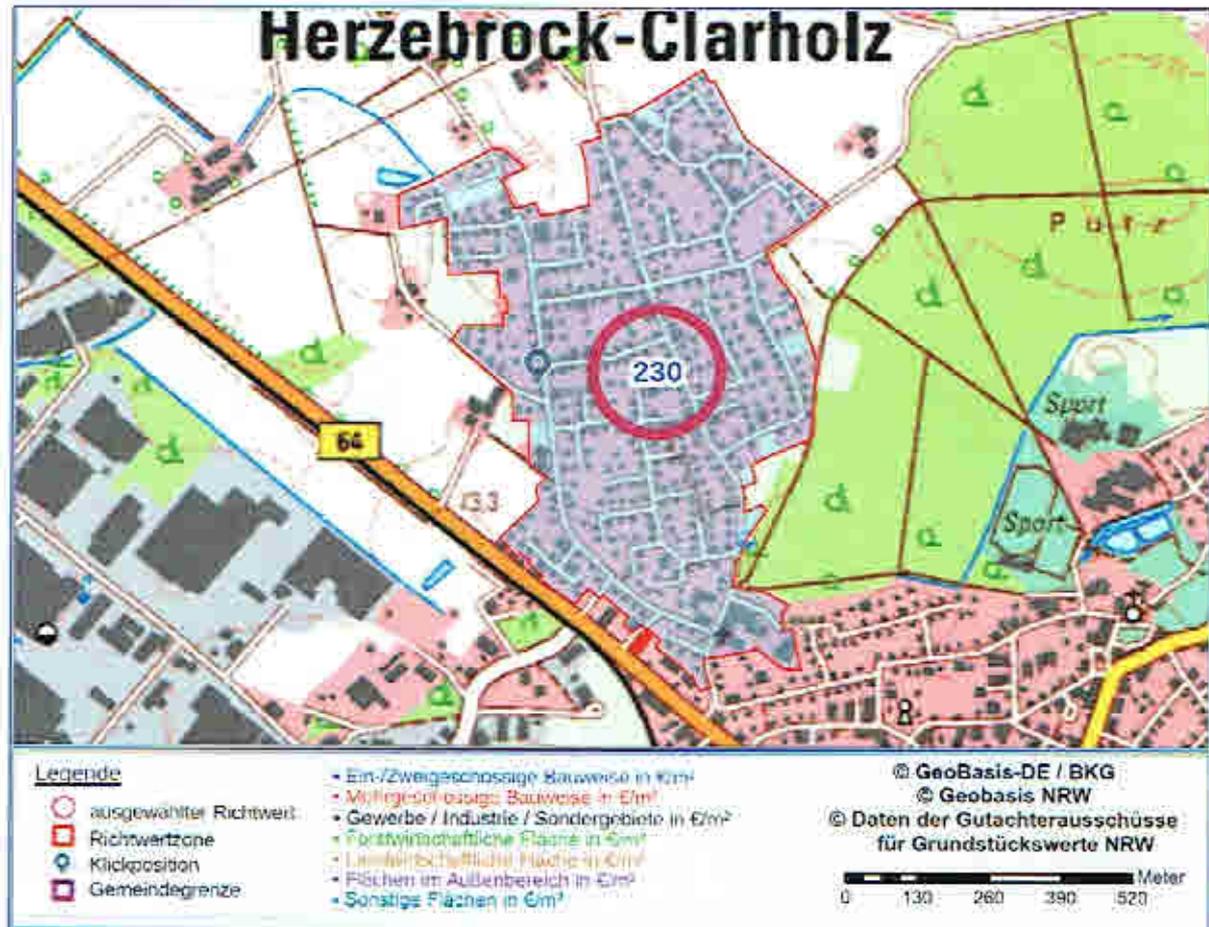


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert in Präsentationskoordinate

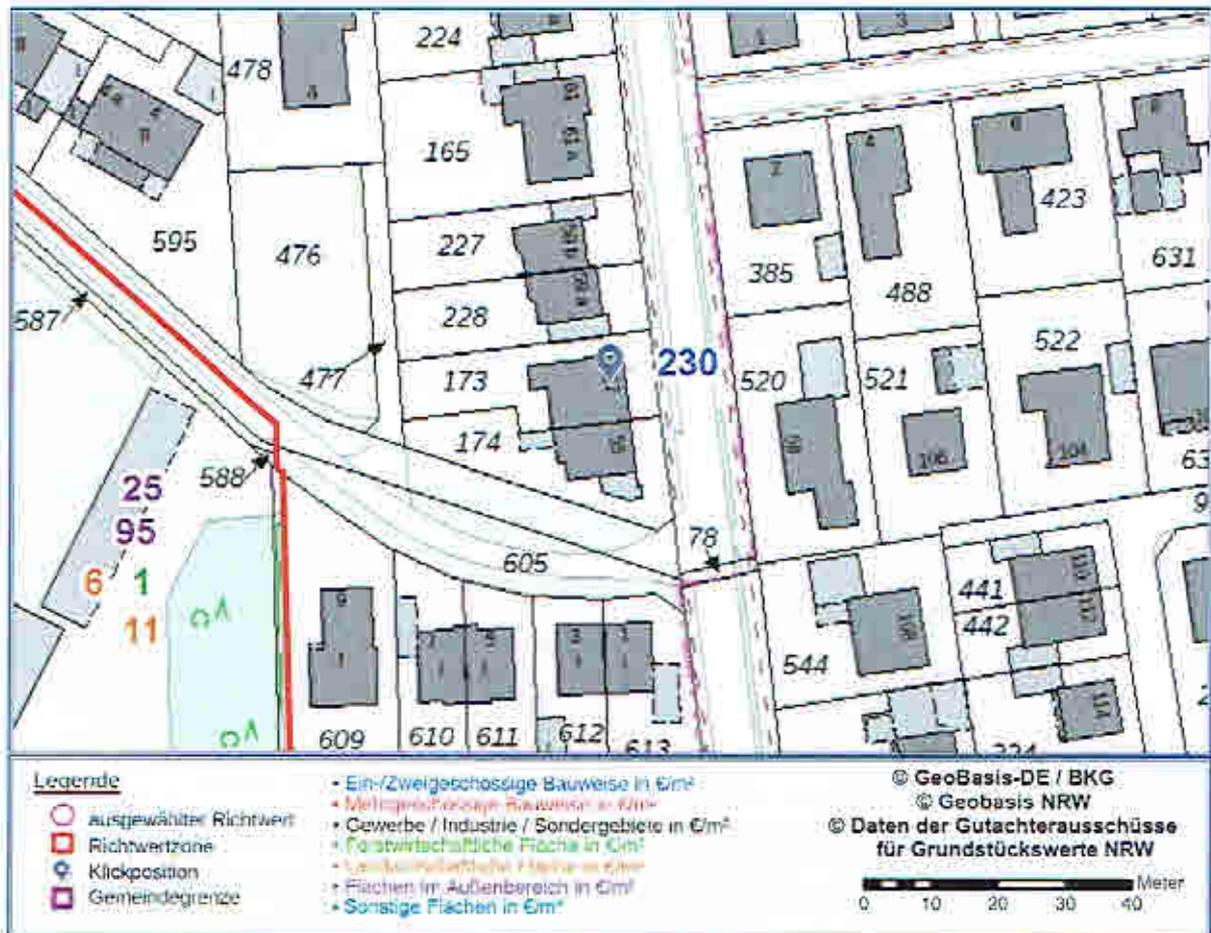


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herzebrock-Clarholz
Postleitzahl	33442
Gemarkungsnummer	2519
Bodenrichtwertnummer	3017
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

Das 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).

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 28.01.2025 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 Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

Sonstige Flächen

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

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

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



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

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 m². Der volle Bodenrichtwert sollte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser i.d.R. bis max. 900 m² und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis max. 450 m² 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:

Bodennchtwert: 400 EUR/m² (Umrechnungskoeffizient WGFZ bis 1,2 = 1,00)

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

angepasster Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: 400 EUR/m² / 1,00 x 1,16 = 464 EUR/m²

Beispielrechnung WGFZ-Anpassung im MK-Gebiet:

Bodennchtwert: 1.200 EUR/m² 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/m² / 1,62 x 1,83 = 1.356 EUR/m²



Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)
	1.1 Allgemeines Wohngebiet Teilflächen WA1-WA4 (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
2 Wo	1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
GFZ 0,8	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
II	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
Ⓜ	2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), zwingend, hier 2 Vollgeschosse
	2.5 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:
FHmax. 9,5 m	Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), Höchstmaß, hier 9,5 m
THmax. 4,5 m	Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier 4,5 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Offene Bauweise



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich,

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.3 Stellung baulicher Anlagen



Hauptfistrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



4.1 Straßenbegrenzungslinie



4.2 Straßenverkehrsflächen

4.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

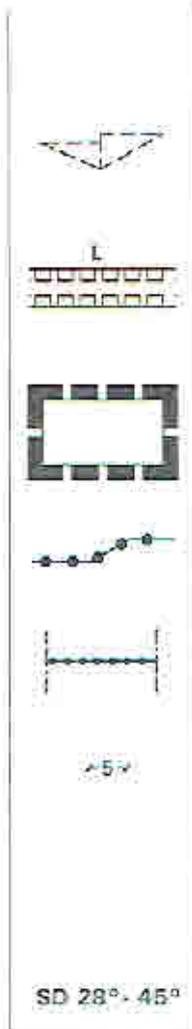


- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)



5.1 Anpflanzung einer Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.1



6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

6.2 Mit Leitungsrechten und Betretungsrechten zur Unterhaltung zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

6.5 Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung

6.6 Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe textliche Festsetzung Nr. E.1.1:

Satteldach (SD) mit z.B. 28° - 45° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Wiemes ÖbVl, April 2013

Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb-öffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Garten/Häcken mit Suderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB i.V.m. BauNVO und § 31(1) BauGB)

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- 1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** im WA2, WA3 und WA4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte und im WA4 auch je Reiheneinheit zulässig. Als Ausnahme kann zusätzlich eine weitere Wohnung je Wohngebäude (Einliegerwohnung) zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 2.1 Als **Bezugspunkt** für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 72,5 m ü. NHN festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

- 3.1 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Seitlich angeordnete Anlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie wahren, der nach § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn oder mit einer Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.
- 3.2 **Nebengebäude** sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Für Nebengebäude im baulichen Zusammenhang mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Festsetzung D.3.1.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 **Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt:** standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens zweireihige, frei wachsende Wildstrauchhecke mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Artenvorschläge: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Salweide, Gemeiner Schneeball, Kornelkirsche. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachgestaltung:

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs unzulässig.

Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerggiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

- a) **Dachaufbauten** sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. (Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand)
- c) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
- d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

1.1.3 Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).

Hinweis: Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.2 Fassadengestaltung:

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

Zementputz: weiß und helle Gelbtönungen (Definition „helle Gelbtönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte Farbtönungen.

Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig. Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zulässig.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie aneinanderggebauten Garagen: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für aneinandergebaute Garagen.

1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt gemäß D. 2.1 liegen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 5 BauO NRW)

- 2.1 Einfriedungen** sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.

In **Vorgärten** sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C). Die Vorschrift b) gilt nicht für Wohngärten.

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

- 3.1 Bei Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
- 3.2 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften** sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Im Norden des Plangebiets stehen Sandböden als Podsol-Gley, stellenweise Gley-Podsol oder Gley (pGB), mit teils hohem Grundwasserstand an. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes, Keller grundsätzlich als wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton als sog. „weiße Wanne“ auszuführen. Damit sollen feuchte Wände und Schimmelbildung vermieden werden.

2. Brandschutz, Löschwassermenge

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugelände eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

3. Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

5. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

6. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z.B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u.v.m. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

7. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz:

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ:

BEBAUUNGSPLAN NR. 247

„WESTLICH DES POSTWEGES - SÜDLICHER TEIL



Gemarkung Herzebrock

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 103 cm x 81 cm



Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Dezember 2014

Gez.: Pr

Bearb.: Sc, We



2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

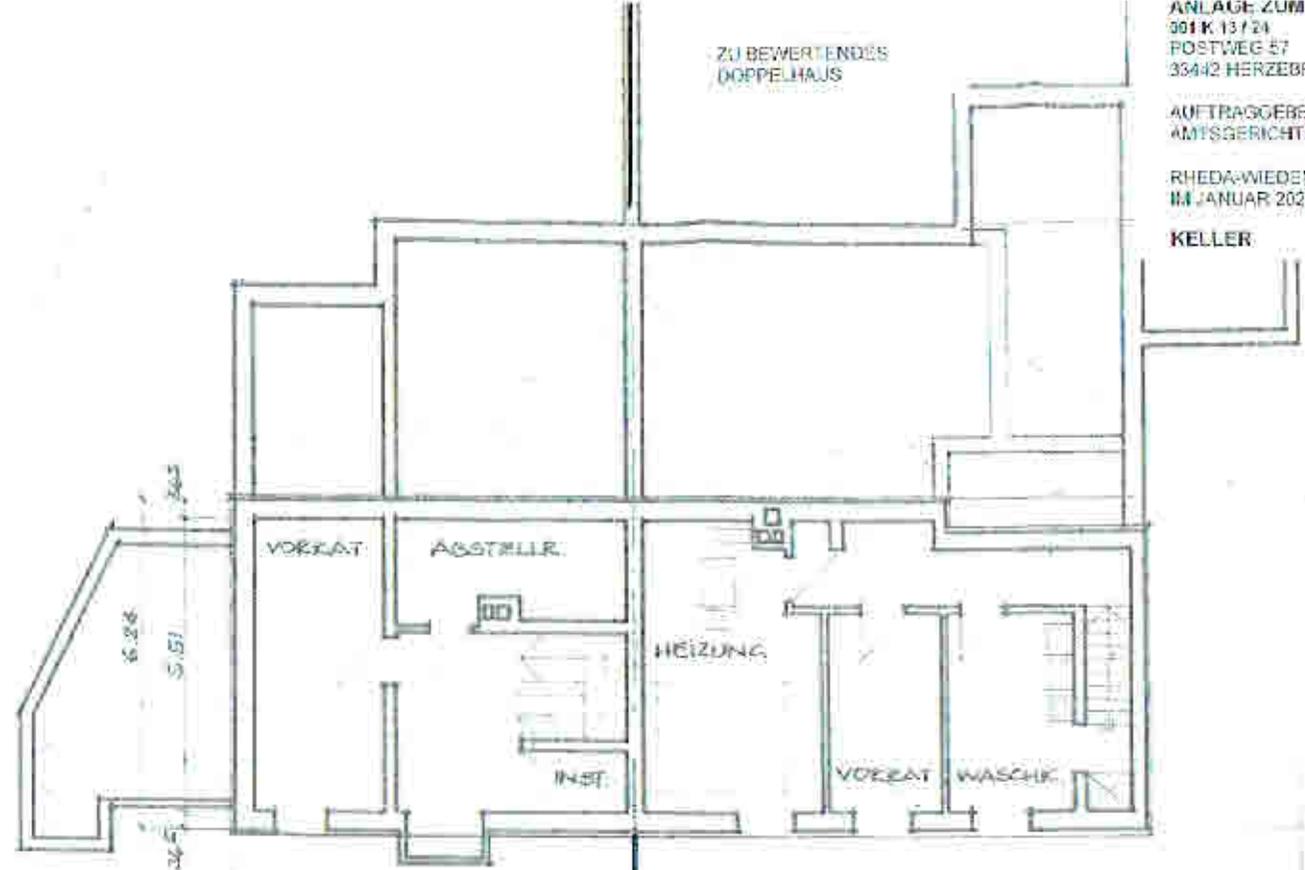
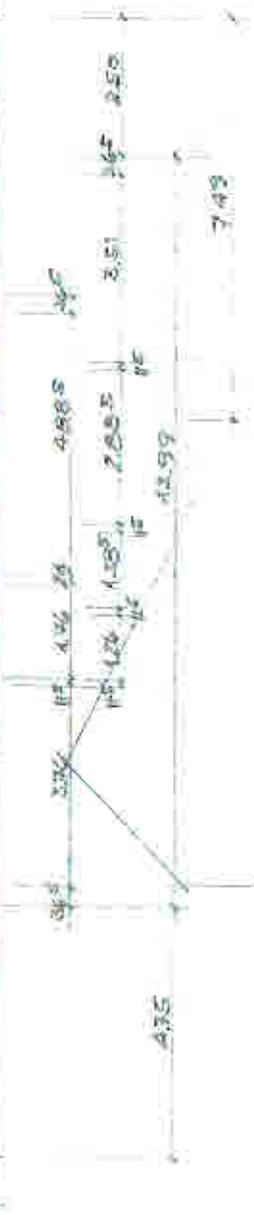
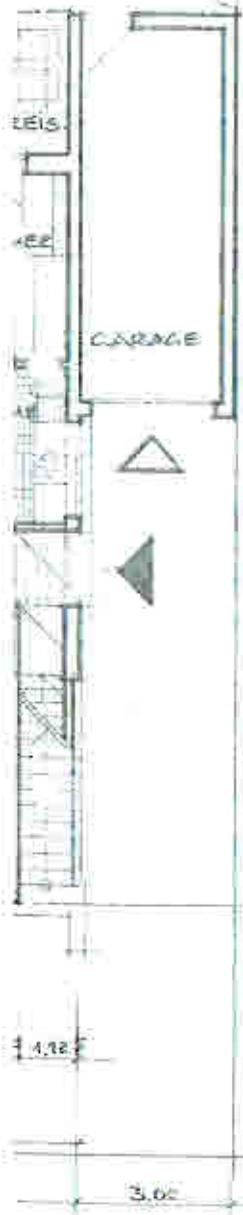
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61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

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	75	75	75	75	75
5	70	70	70	70	70
10	65	65	65	65	67
15	60	60	60	61	65
20	55	55	58	59	63
25	50	50	52	56	61
30	45	45	48	53	60
35	40	40	45	51	59
40	35	38	42	49	57
45	30	32	39	47	56
50	25	29	37	46	55
55	20	26	35	44	55
60	17	24	33	43	54
65	14	22	32	42	53
70	12	21	31	42	53
≥ 75	11	20	30	41	53

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

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



KELLERGESCHOSS

ZU BEWERTENDES
DOPPELHAUS

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
001K 13/24
POSTWEG 57
33442 HERZEBROCK-CLARHOLZ

AUFTRAGGEBER:
AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK
IM JANUAR 2025

KELLER

920' 531' 24
575
545
345

Hauszeichnung geprüft:
Genehmigt durch Bauverwaltung
Nr. 25 vom 27. IX. 1977

Kreis Gültersloh
Die Bauverwaltung
- Bauzeichnungsbüro -
zu Nutze

Bl. 2



DOPPELWOHNHAUS IN
4836 HERZEBROCK 1
POSTWEG FLUR NR. 23
BAUHERR:

HERZEBROCK, IM AUG. 77
BAUHERR: ARCHITEKT:

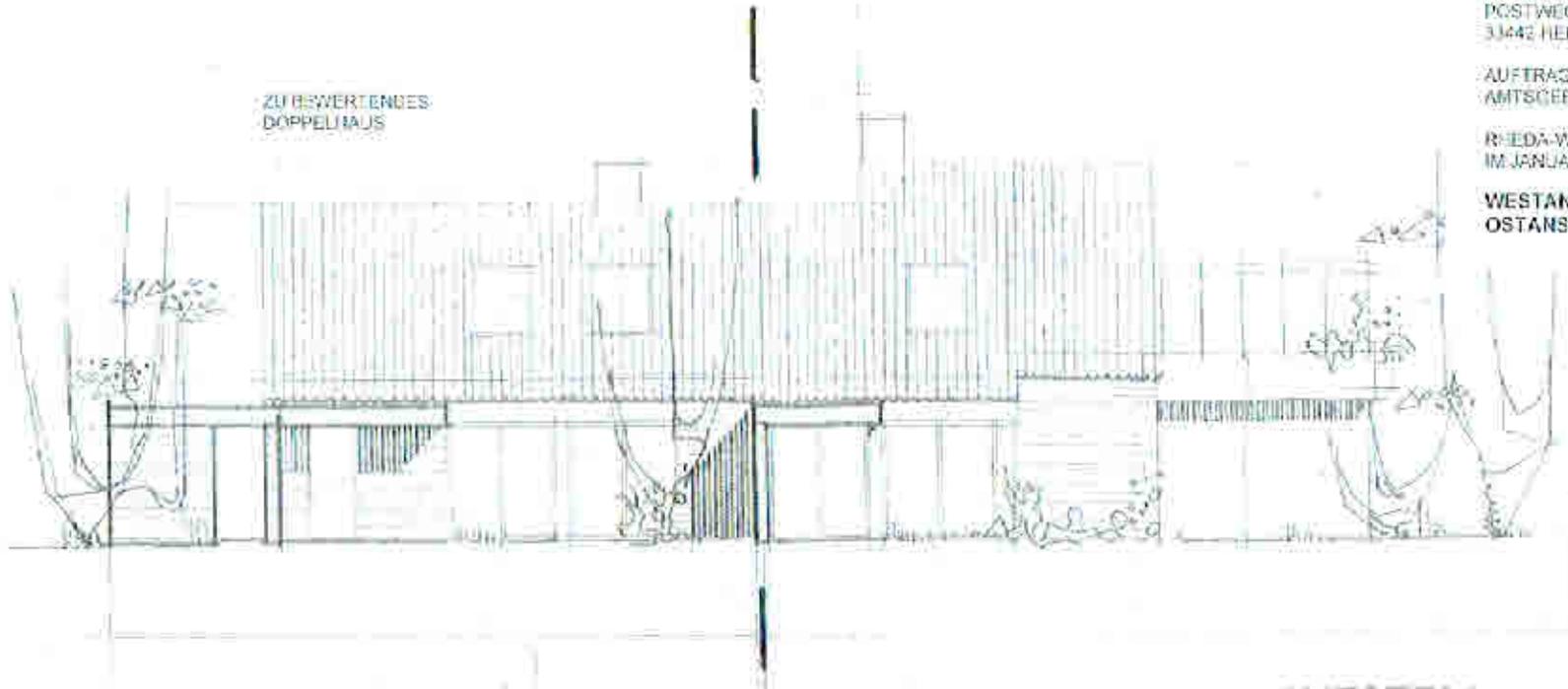
ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
001 K 13 / 24
POSTWEG 97
33442 HERZEBROCK-CLARHÖLZ

AUFTRAGGEBER:
AMTSGERICHT RHEIDA-WIEDENBRÜCK

RHEIDA-WIEDENBRÜCK
IM JANUAR 2025

WESTANSICHT
OSTANSICHT

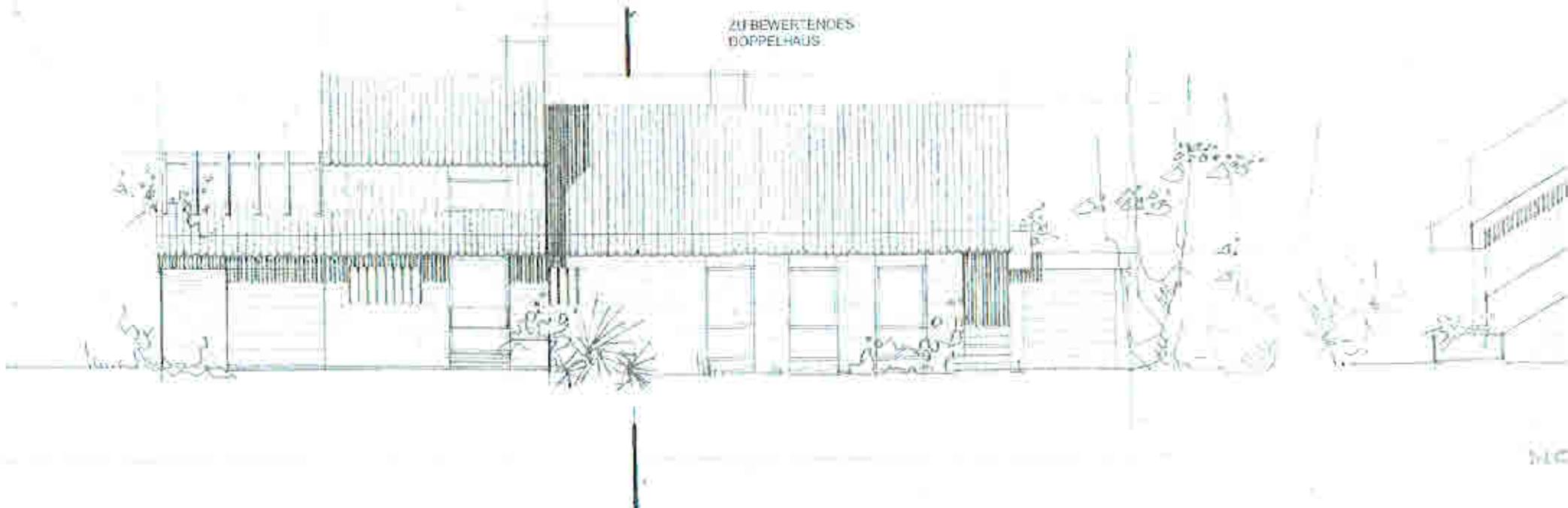
ZU BEWERTENDES
DOPPELHAUS



50

WESTEN

ZU BEWERTENDES
DOPPELHAUS



100

OSTEN

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
001 K 13/24
POSTWEG 57
33442 HERZEBROCK-CLARI-DLZ

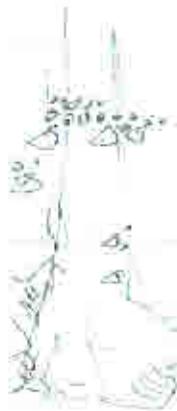
AUFTRAGGEBER
AMTSCHECHT RHEDE-WIEDENBRÜCK

RHEDE WIEDENBRÜCK
IM JANUAR 2026

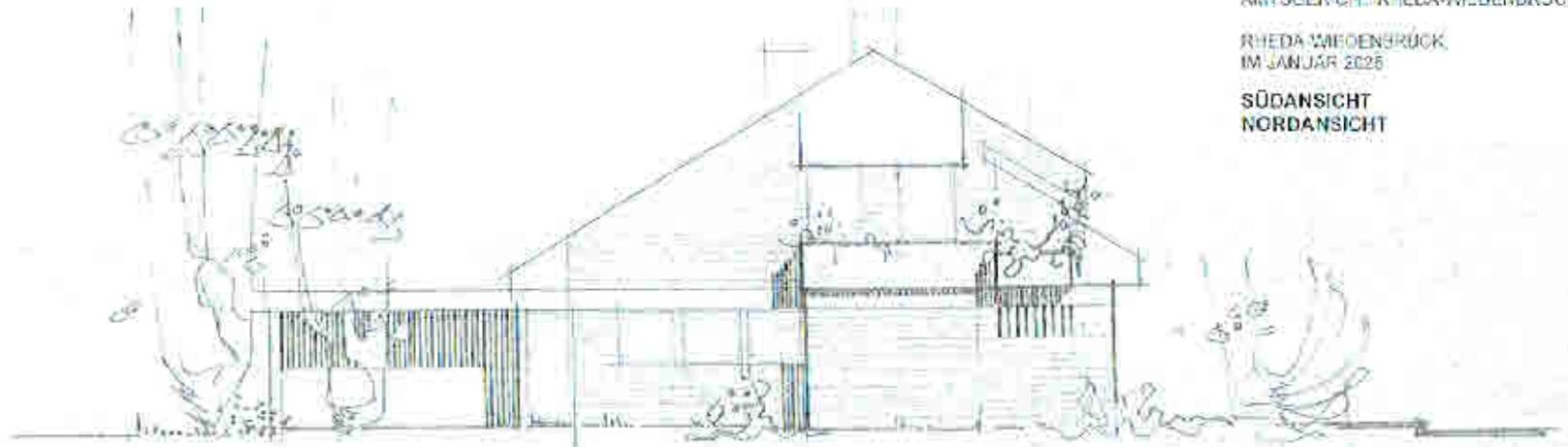
SÜDANSICHT
NORDANSICHT



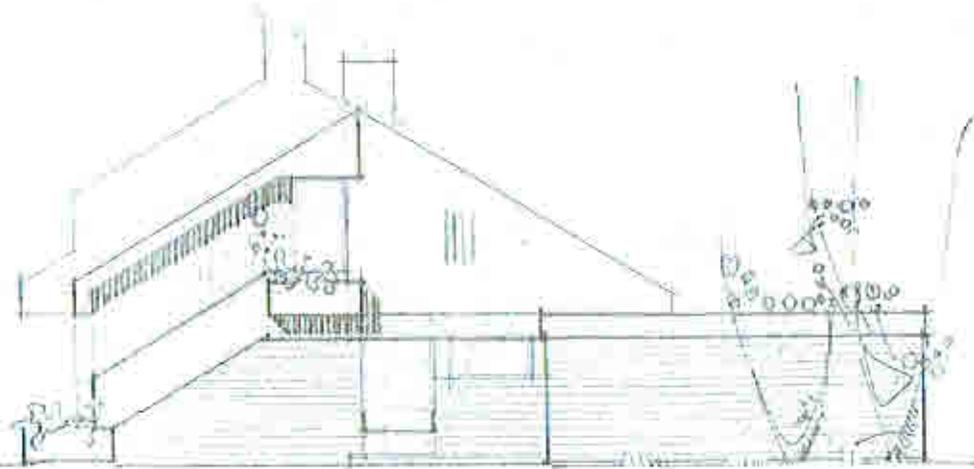
WESTEN



OSTEN



SÜDEN



NORDEN

Baue. nicht bel. geprüft
ausw. der B. für Bauelemente
14.05.2024 von 27.08.2024
11E

Karin Gitterton
Architektin
- Bauelemente -
- Bauelemente -
- Bauelemente -

DOPPELWOHNHAUS IN
4836 HERZEBROCK 1
POSTWEG FLUR 23
BAUHERR:

HERZEBROCK, IM AUG. 77

BAUHERR:

ARCHITEKT:



01
Ostansicht Postweg

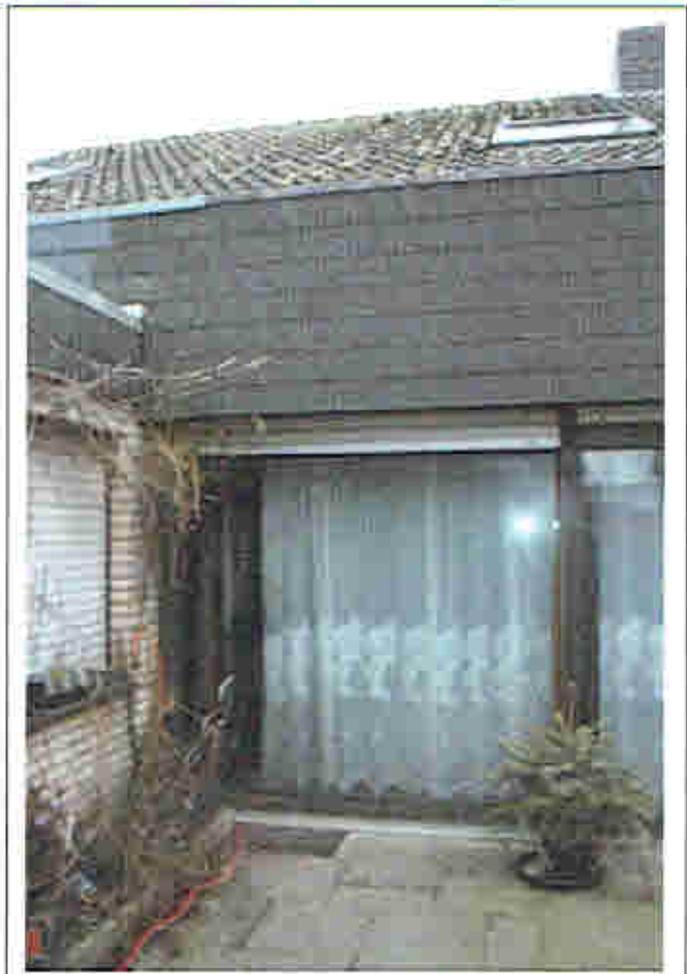
02
Eingang Wohnung Erdgeschoss

03
Eingang Wohnung Dachgeschoss

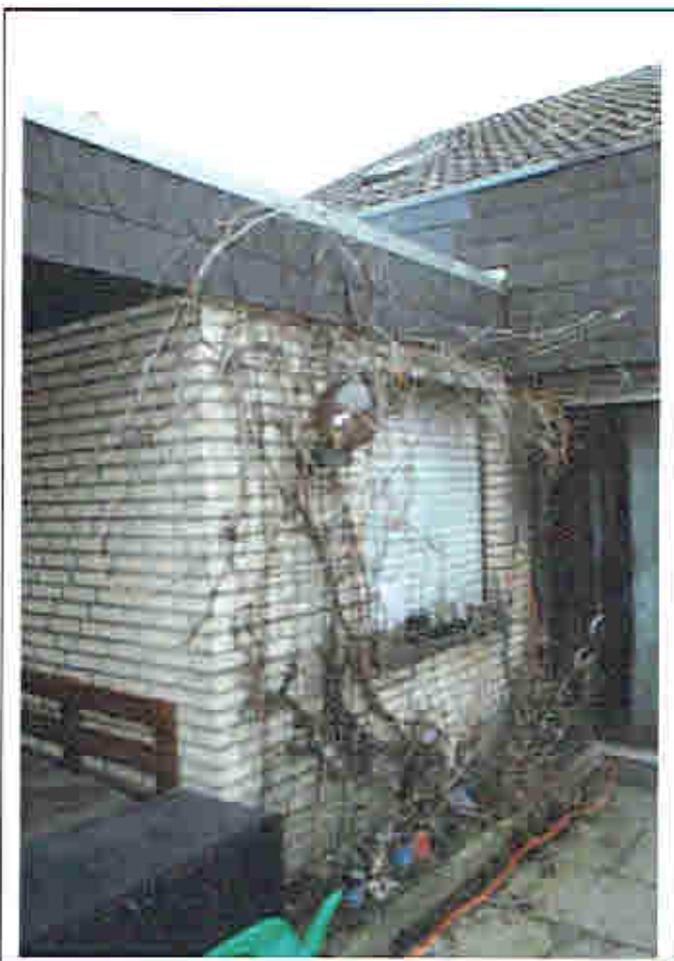




04 Westansicht
06 Südansicht



05 Westansicht

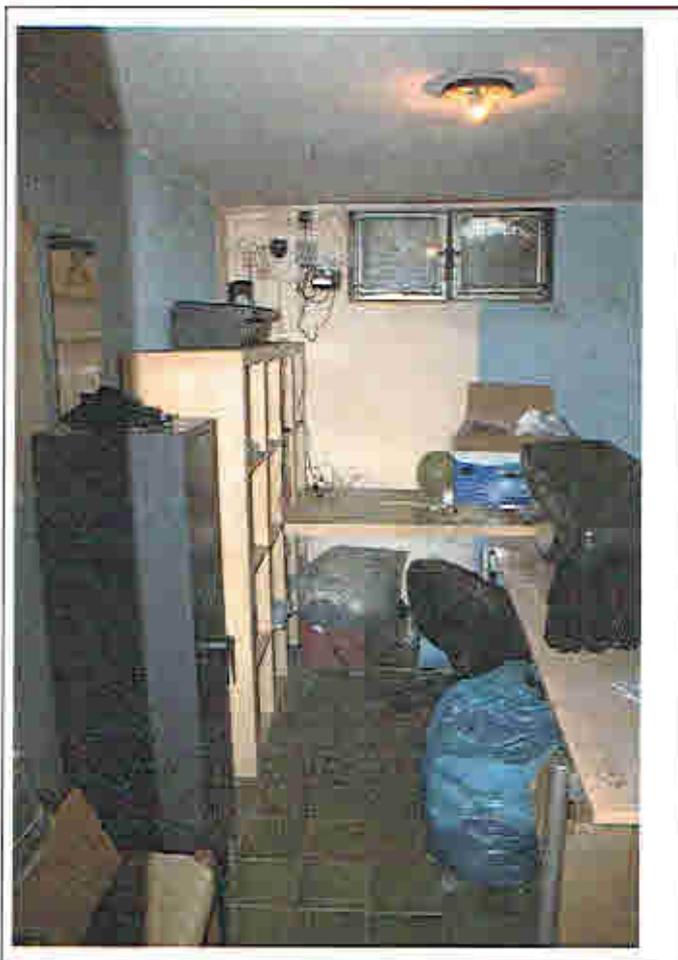




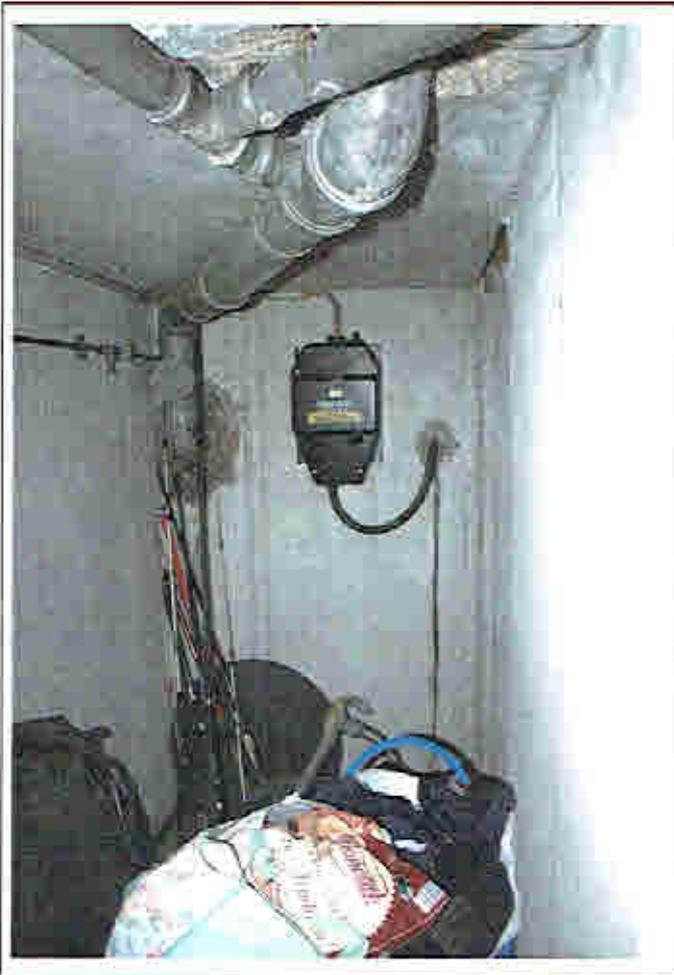
07
Garten



08
Kellertreppe



09
Keller / Büro



10
Elektrohausanschluss



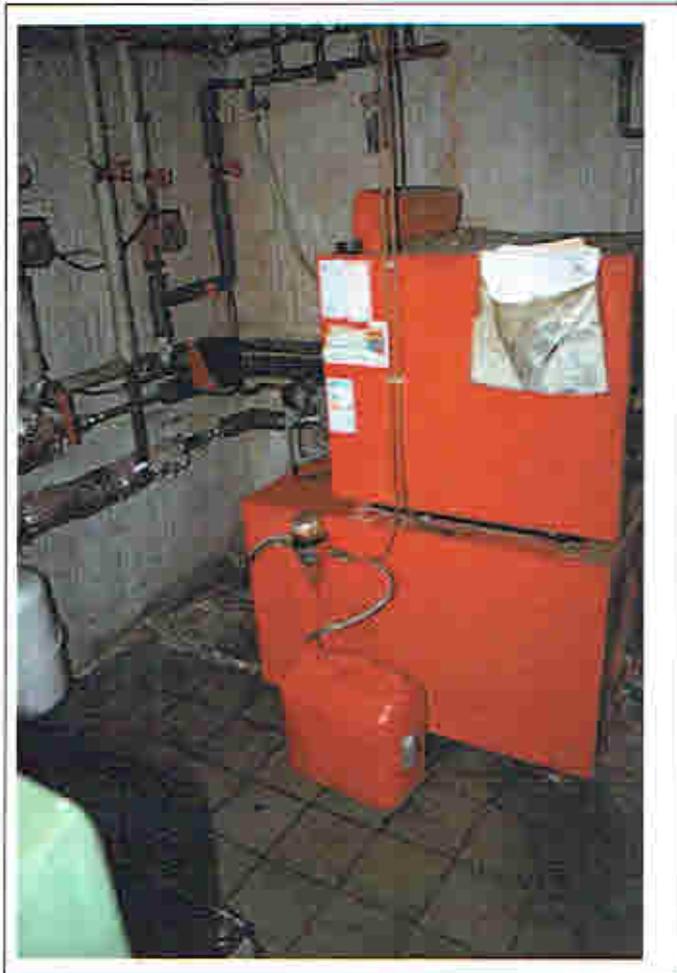
11
Elektrohauptverteilung



12
Wasserhausanschluss



13
Waschmaschinen-
anschluss



14
Heizungsanlage



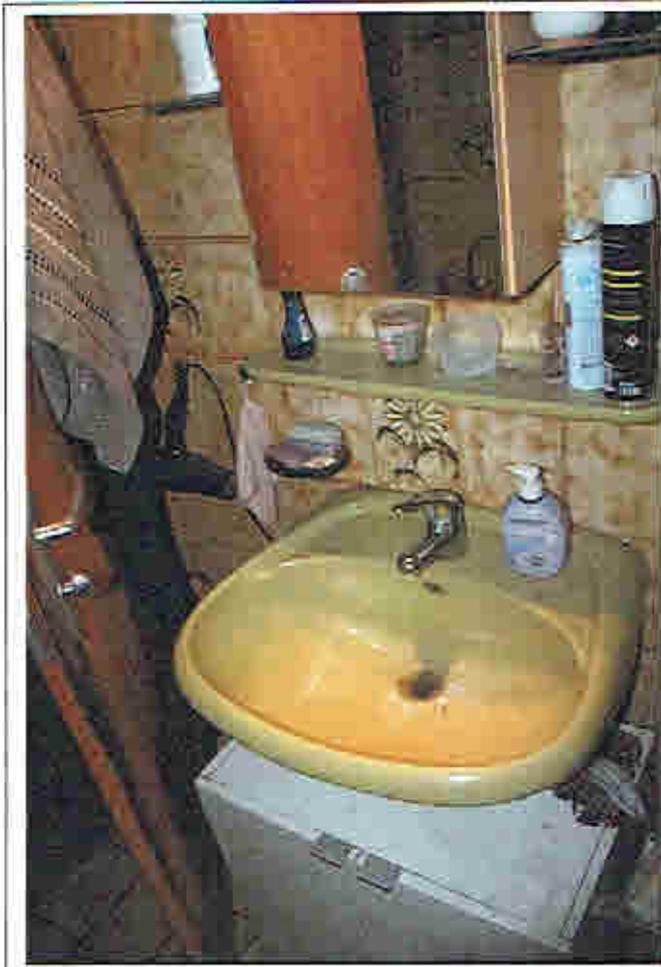
15
Öltank



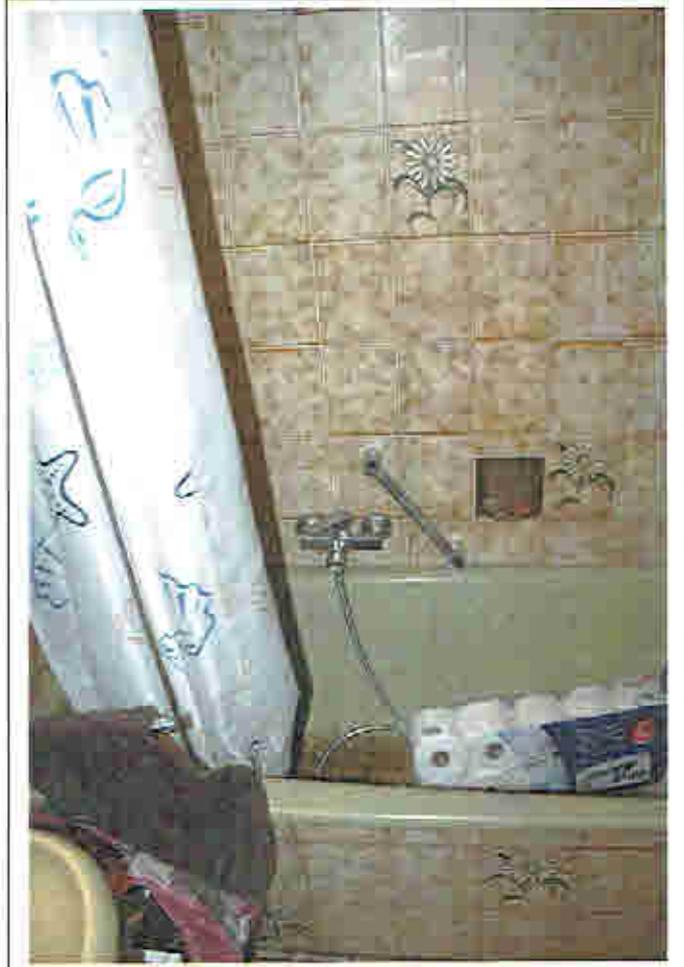
16
WC Erdgeschoss



17
Wohnzimmer
Erdgeschoss



18 Bad Erdgeschoss
20 Bad Erdgeschoss

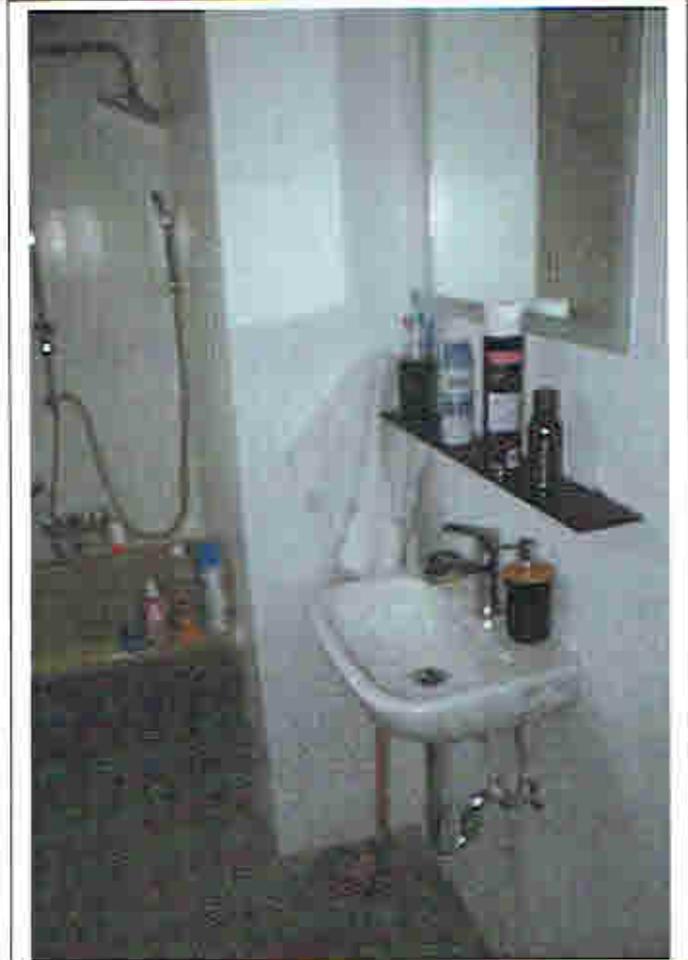


19 Bad Erdgeschoss



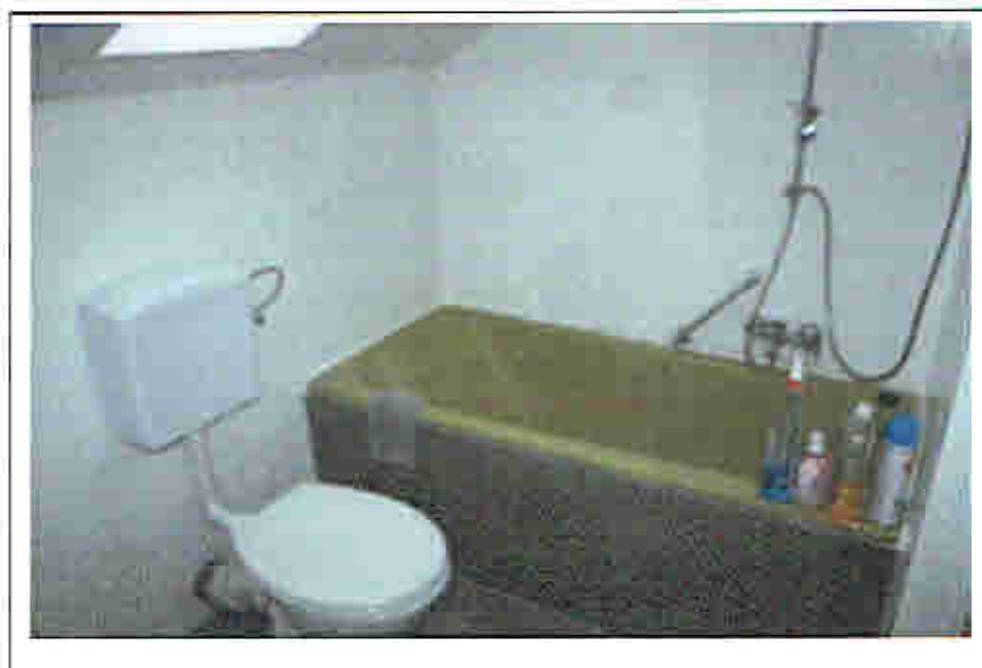


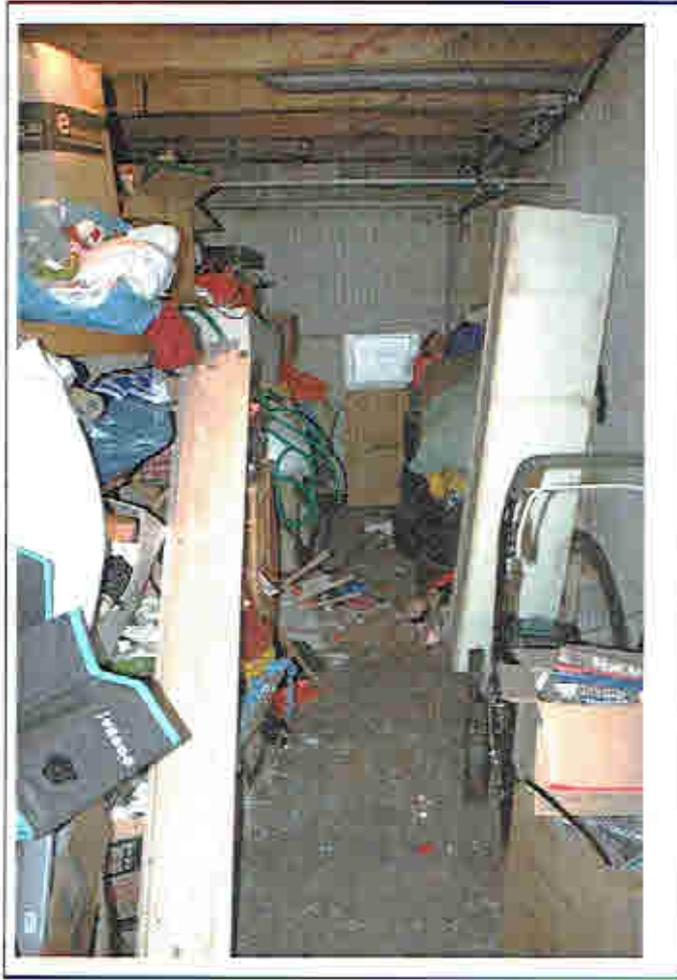
21
Treppe zum Dachgeschoss



22
Bad Dachgeschoss

23
Bad Dachgeschoss





24
Garage