

W E R T G U T A C H T E N

für das Grundstück Langer Schemm 26, 33397 Rietberg

Gemarkung Varensell, Flur 33, Flurstück 18

001 K 13 / 25

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Auftraggeber **Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück**
Ostenstr. 3
33397 Rietberg

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 13 / 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

Langer Schemm 26

33397 Rietberg

Gemarkung Varensell

Flur 33

Flurstück 18 651 qm Gebäude- und Freifläche
Langer Schemm 26

Grundbuch von Rietberg Blatt 13678 BV lfd. Nr. 1

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück

Postfach

33372 Rheda-Wiedenbrück

antragsberechtigt gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4

des Baugesetzbuches (BauGB).

EIGENTÜMER

a) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

b) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Response	Percentage
Yes	65%
No	35%
Don't know	0%

ANTRAGSDATUM 24.11.2025

**WERTERMITTLUNGS-
STICHTAG** Datum des Gutachtens

Das Gutachten ist aufgrund der Unterlagen der Stadt Rietberg, den Ortsbesichtigungen am 11.12.2025 und am 18.12.2025 und den Auskünften der Stadt Rietberg, der Versorgungsunternehmen und des Katasteramtes und des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh erstellt worden.

Am 1. Ortstermin erschien außer einem Mieter niemand. Dieser war nicht von [REDACTED] über den Termin unterrichtet worden und stimmte einer spontanen Besichtigung seiner Wohnung nicht zu.
Am 2. Ortstermin erschien außer einer Mieterin niemand. Diese war nicht von [REDACTED] über den Termin unterrichtet worden und stimmte einer spontanen Besichtigung ihrer Wohnung nicht zu.

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

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 4 - 5

1. VERWENDETE LITERATUR

Seite 6

2. ALLGEMEINES

- | | | |
|-------|---------------------------------------|---------|
| 2.1 | gesetzliche Grundlage | Seite 6 |
| 2.2 | Wertermittlungsverfahren | Seite 6 |
| 2.2.1 | Definition des Verkehrswertes | Seite 6 |
| 2.3 | Wertermittlungsverfahren | Seite 7 |
| 2.3.1 | Vergleichswertverfahren | Seite 7 |
| 2.3.2 | Ertragswertverfahren | Seite 7 |
| 2.3.3 | Sachwertverfahren | Seite 7 |
| 2.3.4 | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite 7 |
| 2.4. | Bodenwert | Seite 7 |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- | | | |
|-----|----------------------|-------------|
| 3.1 | Lage und Nutzung | Seite 8 - 9 |
| 3.2 | Grundstücksqualität | Seite 9 |
| 3.3 | Sonstiges | Seite 9 |
| 3.4 | Grundbuch | Seite 10 |
| 3.5 | Erschließungszustand | Seite 10 |

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- | | | |
|-----|---|---------------|
| 4.1 | Einfamilienhaus mit Wohnungen im Stallanbau | Seite 11 - 12 |
| 4.2 | Außenanlagen | Seite 13 |

5. FLÄCHENBERECHNUNG

- | | | |
|-----|----------------|---------------|
| 5.1 | Bebaute Fläche | Seite 14 |
| 5.2 | Wohnfläche | Seite 14 - 16 |

6. BODENWERT

Seite 17

7. GEBÄUDEBEWERTUNG**7.1 Ertragswert**

7.1.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus	Seite 18
7.1.2 Vorläufiger Ertragswert	Seite 19
7.1.3 Zusammenstellung zum Ertragswert	Seite 20
7.1.4 Objektspezifische Anpassung	Seite 20

8. VERKEHRSWERT Seite 21**9. SONSTIGES** Seite 21**10. HAFTUNGSAUSSCHLUSS** Seite 21

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
- Mietspiegel der Stadt Rietberg 2024

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 Ertragswertverfahren 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 Langer Schemm 26 liegt in der Stadt Rietberg im Ortsteil Neuenkirchen an der Ortsausgangsstraße nach Varensell, in einem Wohngebiet.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind ca. 1 km entfernt.

Das Schulzentrum Rietberg ist in ca. 5 km zu erreichen. Hier befindet sich auch ein Freibad.

Läden für den täglichen Bedarf sind ca. 1 km entfernt.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Gütersloh (ca. 11,5 km), die nächste Bushaltestelle an der Varenseiler Straße (ca. 400 m)

Die Lage an der Ortsausgangsstraße ist als lärmbelastet zu bezeichnen.

- Ort: Stadt Rietberg: 31.252 Einwohner / Stand 01.01.2025

Bestehend aus den Ortsteilen Rietberg (10.023), Neuenkirchen (5.862), Mastholte (6.737), Westerwiehe (2.494), Bokel (1.898), Varensell (3.084) und Druffel (1.154).

Die Stadt Rietberg verfügt über folgende Verkehrsanbindungen:

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

Die Stadt Rietberg hat mehrere Industriegebiete mit einem sehr breit gefächerten Angebot an Industrieunternehmen.

Für den Ortskern der Stadt Rietberg gilt die Mitgliedschaft im Verein historischer Ortskerne. Hierdurch gibt es Fördermöglichkeiten für Modernisierungen.

Allgemein: Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen, ein Gymnasium, eine Gesamtschule, Sportanlagen, ein Freibad, eine Kleinschwimmhalle, eine Reithalle und Schießanlagen.

Das ehemalige Gartenschaugelände ist heute ein Erholungsgebiet.

Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt zurzeit 414 %.

Weitere Entfernungen ca.:

Bielefeld	26 km
Paderborn	29,5 km
Gütersloh	12 km
Rietberg	4,5 km
Neuenkirchen	1,7 km
Rheda-Wiedenbrück	13 km
Verl	8,5 km
Autobahnanschluss A2	9 km
Bahnhof Gütersloh	11,5 km

Das Flurstück 18

- ist ein Eckgrundstück
- ist mit einem Wohnhaus mit Anbau bebaut
- ist annähernd rechteckig zugeschnitten
- hat eine Südostlage
- ist 651 qm groß
- hat eine ebene Oberfläche
- hat eine Zufahrt zum Habichtsweg und zum Langen Schemm

3.2 Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als Bauland ausgewiesen.

Es liegt im Geltungsbereich der Satzung gemäß §34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB: „Rüschfeld“

Es gelten folgende Auflagen: Es handelt sich um ein „Dorfgebiet“

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die Grundstücksgröße soll mindestens 800 qm betragen.

Weitere Auflagen siehe Anlage

3.3 Sonstiges

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

Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis ist seit 1993 nicht vorgenommen worden.

Frühere Eintragungen sind nicht bekannt.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

3.4 Grundbuch

Grundbuch von Rietberg Blatt 13678 BV lfd Nr. 1

Abteilung II

lfd Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung GmbH, Rheda-Wiedenbrück bestehend in dem Recht zum Verlegen, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Wasserleitung in Verbindung mit einem Bau- und Einwirkungsverbot. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 03. Februar 1979 eingetragen am 23. Mai 1979. Hierher übertragen am 14.09.2010.

lfd Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 001 K 13 / 25).
Eingetragen am 12.09.2025.

Abteilung III

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

3.5 Erschließungszustand

Das Grundstück Langer Schemm 26 ist ein Eckgrundstück.
Es liegt an einer Kreisstraße (K 41) Langer Schemm. Sie ist asphaltiert und hat einseitig einen Bürgersteig / Radweg.
Der Habichtsweg ist asphaltiert und hat keinen Bürgersteig oder Radweg.

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

Für die Straße „Langer Schemm“ fallen keine Erschließungskosten an, da es sich um eine Kreisstraße handelt.
Der Habichtsweg ist nicht endgültig ausgebaut. Hier werden noch Kosten anfallen.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Einfamilienhaus mit Wohnungen im Stallanbau

Gebäudeart: Wohnhaus

Baujahr: 1956, AZ 3224 / 55, Errichtung eines Einfamilienhauses
1976, bauaufsichtlich geprüft 19.02.1975, Antrag auf Nutzungsänderung

Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich also auf von außen sichtbare Bauteile und die Baubeschreibungen in der Bauakte der Stadt Rietberg.

Das Wohnhaus von 1956 und die Erweiterung sind 1 ½ - geschossig und ca. zur Hälfte unterkellert. Der Stallanbau, in den nachträglich 1976 Wohnungen eingebaut wurden, ist 1-geschossig und nicht unterkellert.

Für den Stallanbau gibt es keine Baugenehmigung, nur für die Nutzungsänderung desselben. Die Aufteilung der Fassaden stimmt nicht mit dieser Genehmigung überein. Eine Stahlterasse zur Erschließung der Wohnung 3 im Dachgeschoss des Stallanbaus gibt es nicht. Ich gehe davon aus, dass der ursprüngliche Stallanbau und die Wohnhauserweiterung Anfang bis Mitte der 60er Jahre errichtet wurden.

Für dieses Gutachten gehe ich von der genehmigten Aufteilung des Gebäudes aus.

Keller

Fundamente	Stampfbeton
Sohle	Stampfbeton
Außenwände	massives Mauerwerk, von innen dicht geputzt
Innenwände	massives Mauerwerk
Fenster	Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Mäusegitter
Innentüren	konnte nicht besichtigt werden
Decke	Beton
Treppe	konnte nicht besichtigt werden
Heizung	Wolff Kessel 22,8 kW, 2000 (Schornsteinfeger Herr Jens Heidergott)
Sanitär	konnte nicht besichtigt werden

Erdgeschoss

Außenwände	1- oder 2-schaliges Mauerwerk von außen verputzt Nordwestansicht, Südostgiebel (Anbau), Südwestgiebel, Südostansicht und Südwestansicht (Anbau) nachträglich verkleinert
Innenwände	massives Mauerwerk geputzt
Decke	laut Baugenehmigung massiv
Fußboden	konnte nicht besichtigt werden

Treppe	Innentreppe: konnte nicht besichtigt werden Stahlaußentreppe: ist nicht vorhanden
Heizung	konnte nicht besichtigt werden
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Aluhaustür
Innentüren	konnte nicht besichtigt werden
Sanitär	konnte nicht besichtigt werden
Sonstiges	2 Garagentore

Dachgeschoss

Außenwände	1- oder 2-schaliges Mauerwerk von außen verputzt Nordwestansicht, Südostgiebel (Anbau), Südwestgiebel, Südostansicht und Südwestansicht (Anbau) nachträglich verklinkert
Innenwände	massives Mauerwerk geputzt
Decke	laut Baugenehmigung im Wohnhaus massiv laut Baugenehmigung im Nebengebäude Holzbalkendecke
Fußboden	konnte nicht besichtigt werden
Treppe	konnte nicht besichtigt werden
Heizung	konnte nicht besichtigt werden
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Dachflächenfenster
Innentüren	konnte nicht besichtigt werden
Sanitär	konnte nicht besichtigt werden
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	schwarze Tonpfanne
Dachrinne	Zink

Mängel

- Die Fenster- und Türöffnungen entsprechen nicht den genehmigten Plänen. Die Außentreppe ist nicht vorhanden. Die Aufteilung im Gebäudeinneren kann daher auch nicht mit den genehmigten Plänen übereinstimmen. Es muss eine nachträgliche Legalisierung beantragt werden.
- Die Heizungsanlage ist 25 Jahre alt. Es werden keine erneuerbaren Energien genutzt.
- Die Dachrinnen sind abgängig.

4.2 Außenanlagen

Folgende Außenanlagen sind vorhanden:

- Anschlüsse an das Strom-, Gas-, Wasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser- und Telefonnetz
- Terrassenüberdachung
- sehr einfache Gartenanlage
- Hofbefestigung
- Befestigter Weg zu den Haustüren, gepflasterter Stellplatz

5. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Maße sind den vorliegenden Unterlagen entnommen.

5.1 Bebaute Fläche

Wohnhaus 1956	$9,30 \times 8,10 =$	75,33 qm =====
----------------------	----------------------	-------------------

Nutzungsänderung Erweiterung Stallanbau 1976	$\sim 5,72 \times 8,10 + 12,375 \times 7,25 =$	136,05 qm =====
---	--	--------------------

5.2 Wohnfläche

Die Wohnflächen werden den Bauantragsunterlagen von 1955 und 1975 entnommen.
Sie stimmen aufgrund der von außen sichtbaren Lage der Fenster, Türen und Tore und der fehlenden Außentreppe nicht mit den Gegebenheiten überein.
Es müsste ein Aufmaß und eine nachträgliche Legalisierung durchgeführt werden.

Einfamilienhaus

Erdgeschoss

Flur	$2,36 \times (3,74 + 3,64 - 2,50)$ $- 1,00 \times 3,60 =$	7,92 qm
Schlafzimmer	$4,30 \times 3,74 =$	16,08 qm
Bad, WC	$1,80 \times 3,74 =$	6,73 qm
Wohnküche	$4,30 \times 3,64 =$	15,65 qm
Kochküche	$2,30 \times 2,50 =$	5,75 qm
Waschküche	$1,86 \times 3,64 =$	6,77 qm
		58,90 qm
abzgl. 3 % Putz		- 1,77 qm
		57,13 qm =====

Dachgeschoss

Flur	$2,36 \times 4,76 + 1,02 \times 1,92$ $- 1,00 \times 3,60 - 0,5 \times 1,36 \times 0,7 =$	9,12 qm
Schlafen	$4,30 \times 3,74 - 0,5 \times 4,30 \times 0,7 =$	14,58 qm
Zimmer	$4,30 \times 3,64 - 0,5 \times 4,30 \times 0,7 =$	14,15 qm
Zimmer	$4,28 \times 2,50 - 0,5 \times 4,28 \times 0,7 =$	9,20 qm
Vorrat	$1,80 \times 3,74 - 0,5 \times 1,80 \times 0,7 =$	6,10 qm
		53,15 qm
abzgl. 3 % Putz		- 1,59 qm
		51,56 qm =====

Gesamt

Erdgeschoss	57,13 qm
Dachgeschoss	51,56 qm
	108,69 qm
	=====

ErdgeschossWohnung 1

Wohnen und Kochen	$3,70 \times 4,00 =$	14,80 qm
Schlafen	$3,70 \times 5,415 =$	20,04 qm
Flur	$1,30 \times 3,70 =$	4,81 qm
WC und Waschraum	$1,90 \times 2,40 =$	4,56 qm
Abstellen	$1,10 \times 1,40 =$	1,54 qm
		45,75 qm
abzgl. 3 % Putz		- 1,37 qm
		44,38 qm
		=====

Wohnung 2

Schlafen	$4,20 \times 3,155 =$	13,25 qm
Flur	$3,00 \times 1,00 =$	3,00 qm
WC und Waschraum	$3,00 \times 0,80 =$	2,40 qm
Wohnen	$4,50 \times 3,15 =$	14,18 qm
Flur, Abstellen	$3,40 \times 2,60 =$	8,84 qm
Abstellen – Waschküche	$3,40 \times 1,90 =$	6,46 qm
		48,13 qm
abzgl. 3 % Putz		- 1,44 qm
		46,69 qm
		=====

DachgeschossWohnung 3

Wohnen	$4,50 \times 3,00 - 0,50 \times 4,50 =$	11,25 qm
Schlafen	$3,85 \times 2,45 - 0,50 \times 3,85 =$	7,51 qm
Abst. WC Waschraum	$4,00 \times 2,45 - 0,50 \times 4,00 =$	7,80 qm
Flur	$4,50 \times 1,10 =$	4,95 qm
		31,56 qm
abzgl. 3% Putz		- 0,95 qm
		30,61 qm
		=====

Die geplante Wohnung 4 wurde vom Bauamt nicht genehmigt

GesamtErdgeschoss

Wohnung 1	44,38 qm
Wohnung 2	46,69 qm
	91,07 qm
	=====

Dachgeschoss

Wohnung 3	30,61 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 Langer Schemm 26 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 18 (651 qm) überschreitet die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (600 qm) nur geringfügig.

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 am Rand des Bodenrichtwertgebietes an der Kreisstraße K 41 mit einer zeitweise erhöhten Lärmbelastung.

Außerdem handelt es sich um ein Eckgrundstück.

Ich mache daher einen Abschlag von 10 % aufgrund der Lage.

Die Bebauung nutzt das Grundstück gut aus.

Daher mache ich aufgrund der Bebauung keinen Zu- oder Abschlag.

Für die Straße „Langer Schemm“ fallen keine Erschließungskosten an, da es sich um eine Kreisstraße handelt.

Der Habichtsweg ist nicht endgültig ausgebaut. Hier werden noch Kosten anfallen.

Ich gehe von einem geschätzten Annäherungswert aus.

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, siehe 3.4 auf Seite 10.

Ich mache einen pauschalen Abschlag von 2.000 €.

Es ergibt sich folgender Bodenwert:

Flurstück 18

651 qm x 220,00 € / qm x 0,9 =	128.898,00 €
abzgl. Erschließungskosten 651 qm x 45 € / qm =	- 29.295,00 €
abzgl. persönlich beschränkte Dienstbarkeit	- 2.000,00 €
	97.603,00 €

rund

98.000,00 €
=====

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 Ertragswertermittlung erfolgt entsprechend den § 27 – 34 der ImmoWertV. Relevant sind der Boden- und Bauwert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge.

7.1 Ertragswert

7.1.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

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 Innenausbaus, 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

Eine Modernisierung nach den o.g. Punkten ist nicht nachgewiesen. Die Heizungsanlage ist 25 Jahre alt. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Zum Wertermittlungsstichtag hat das Wohnhaus von 1956 ein Alter von 69 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Das Baujahr der Erweiterung und des Stallanbaus ist in der Bauakte der Stadt Rietberg nicht belegt. Die Nutzungsänderung ist 1976 genehmigt und durchgeführt worden.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Ich gehe von einer gemeinsamen Restnutzungsdauer von 20 Jahren aus.

Ich gehe also für das Gebäude von einem Alter von 60 Jahren (1965) und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren aus.

7.1.2 Vorläufiger Ertragswert

Mietspiegel 2024 der Stadt Rietberg

Baujahr 1961 - 1967

Wohnungsgröße

über 25 qm bis 50 qm 4,97 € / qm – 7,54 € / qm

über 95 qm 4,99 € / qm – 7,77 € / qm

Es hat nur eine Außenbesichtigung stattgefunden. Aus den Grundrissen geht hervor, dass es sich um sehr kleine Bäder handelt. Eine Renovierung konnte nicht nachgewiesen werden. Ich gehe daher vom unteren Wert aus.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh von 2025 ist für Mehrfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 3,7 mit einer Standardabweichung von 1,32 angegeben.

Verwaltung Wohnung	4	351,00 €	1.404,00 €	10,02%
Verwaltung Garage	1	46,00 €	46,00 €	0,33%
Instandhaltung	230,37 qm	13,80 €	3.179,11 €	22,70%
Instandhaltung Garage	1	104,00 €	104,00 €	0,74%
Mietausfall	2,00%	14.005,35 €	280,11 €	2,00%
			5.013,21 €	35,79%

	qm	qm		
Wohnfläche Whg. 1-3	121,68		121,68 qm	
qm-Miete		4,97 €		
Mietertrag / Monat				604,75 €
Wohnfläche Whs	108,69		108,69 qm	
qm-Miete		4,99 €		
Mietertrag / Monat				542,36 €
Garage	1,00		1,00	
qm-Miete		20,00 €		
Mietertrag / Monat				20,00 €

Jahresrohertrag			14.005,35 €
Bewirtschaftungskosten	35,79%	-	5.013,21 €
Bodenwertverzinsung	3,7%	-	3.626,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage		5.366,14 €
Kapitalisierungsfaktor		13,96

Wert		74.911,31 €
------	--	-------------

rund **75.000,00 €**

7.1.3 Zusammenstellung zum Ertragswert

Bodenwert	98.000,00 €
Wohnhaus, Garage	75.000,00 €
Strom-, Gas- und Wasseranschluss	6.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert</u>	<u>179.000,00 €</u> =====

Eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes muss nicht erfolgen, da von aktuellen Liegenschaftszinssätzen ausgegangen wird.

7.1.4 Objektspezifische Anpassung

Für das zu bewertende Wohnhaus müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Die Lage an der Straße „Langer Schemm“ ist zeitweise laut.
- Es hat nur eine Außenbesichtigung stattgefunden.
- Die Aufteilung des Gebäudes entspricht nicht den genehmigten Plänen.
- Der Habichtsweg ist noch nicht endgültig ausgebaut.
- 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 insbesondere der Außenbesichtigung mache ich einen Abschlag von 20 % auf den vorläufigen marktangepassten Ertragswert.

$$179.000,00 \text{ €} \times 0,8 = 143.200,00 \text{ €}$$

rund 143.000,00 €
=====

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:

Ertragswertverfahren

143.000,00 €

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit mindestens 2 Mietparteien und einer von [REDACTED] genutzten Einheit.

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

Es ergibt sich folgender **Verkehrswert**

143.000,00 €
=====

9. SONSTIGES

- Im Gebäude Langer Schemm 26 ist [REDACTED] gemeldet.
Mietverträge liegen mir nicht vor.
- Eine feste Betriebsstätte ist nicht vorhanden. [REDACTED] hat aber eine Reisegewerbekarte für das Marktgewerbe.
- Ob es einen Wohnungsverwalter gibt konnte nicht geklärt werden.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht geprüft werden.
- 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 27.01.2026

Anlagen:

Übersichtsplan

Auszug Stadtplan Rietberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster /Flurkarte

M 1 : 1.000

Luftbild

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Satzung gemäß §34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB: „Rüschfeld“

Befreiungsbescheid

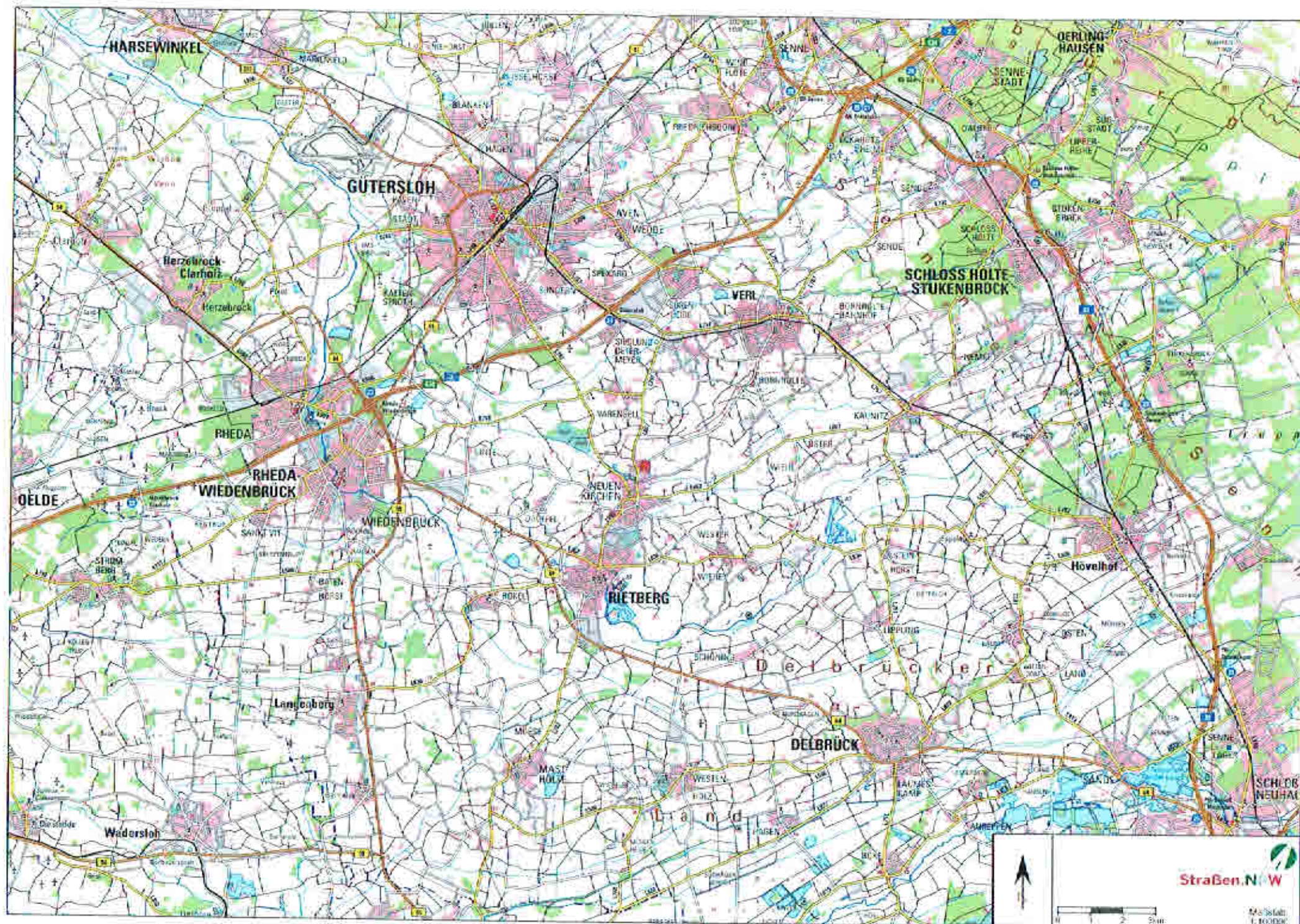
Lageplan

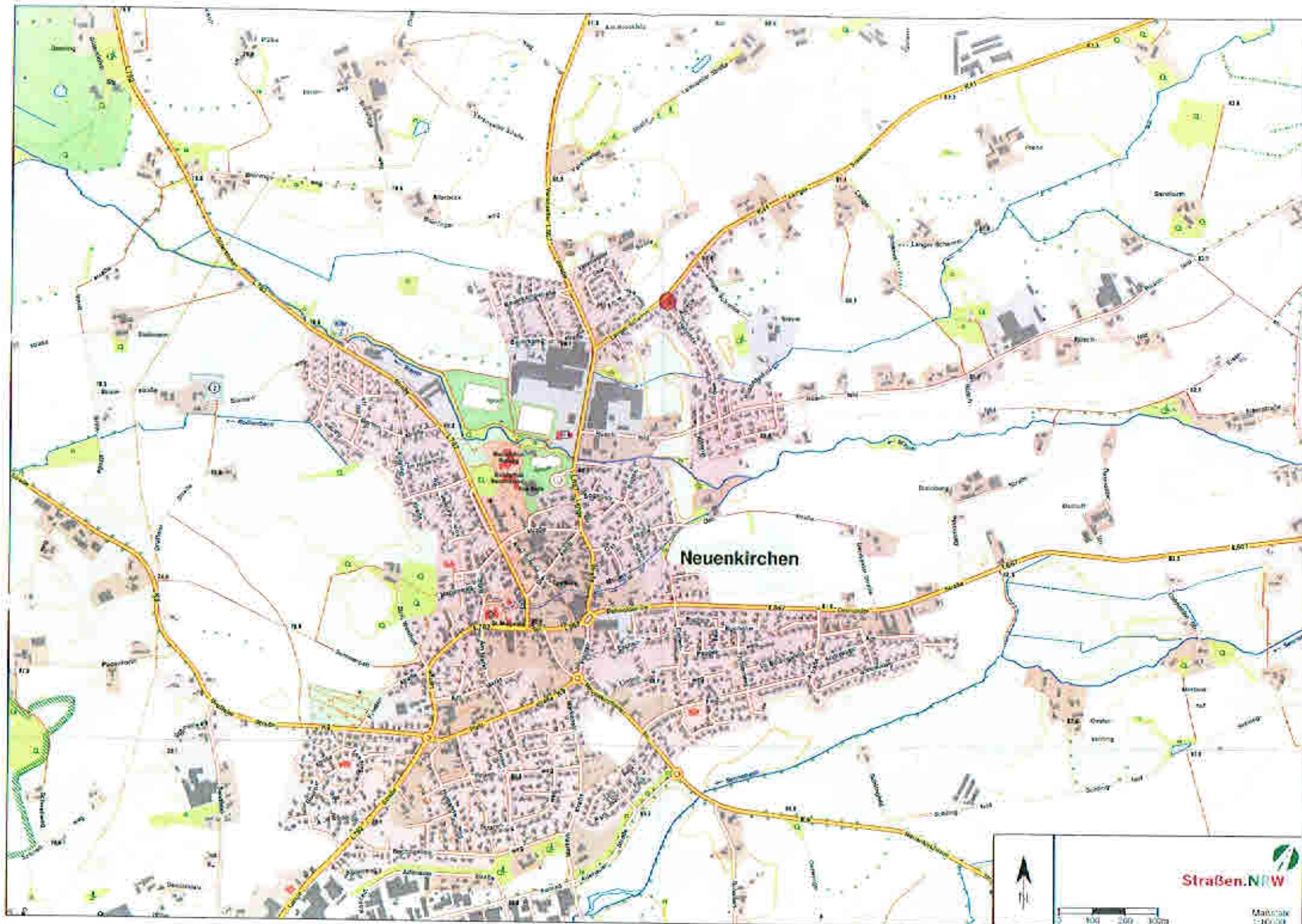
Wohnhaus 1955

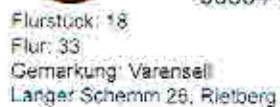
Nutzungsänderung 1975, Grundrisse, Schnitt, Ansicht

Nutzungsänderung 1975, Lageplan, Ansichten

Fotos



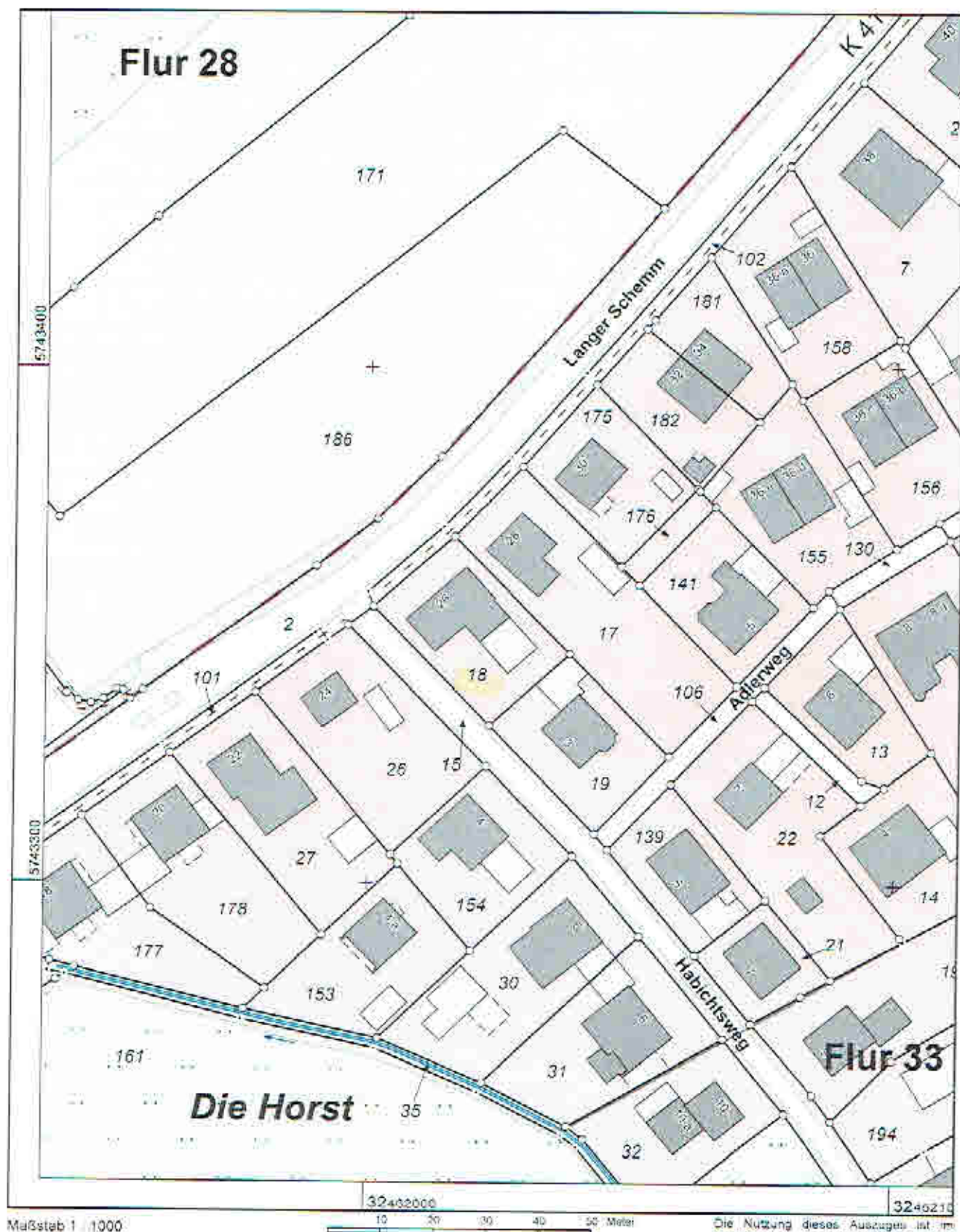




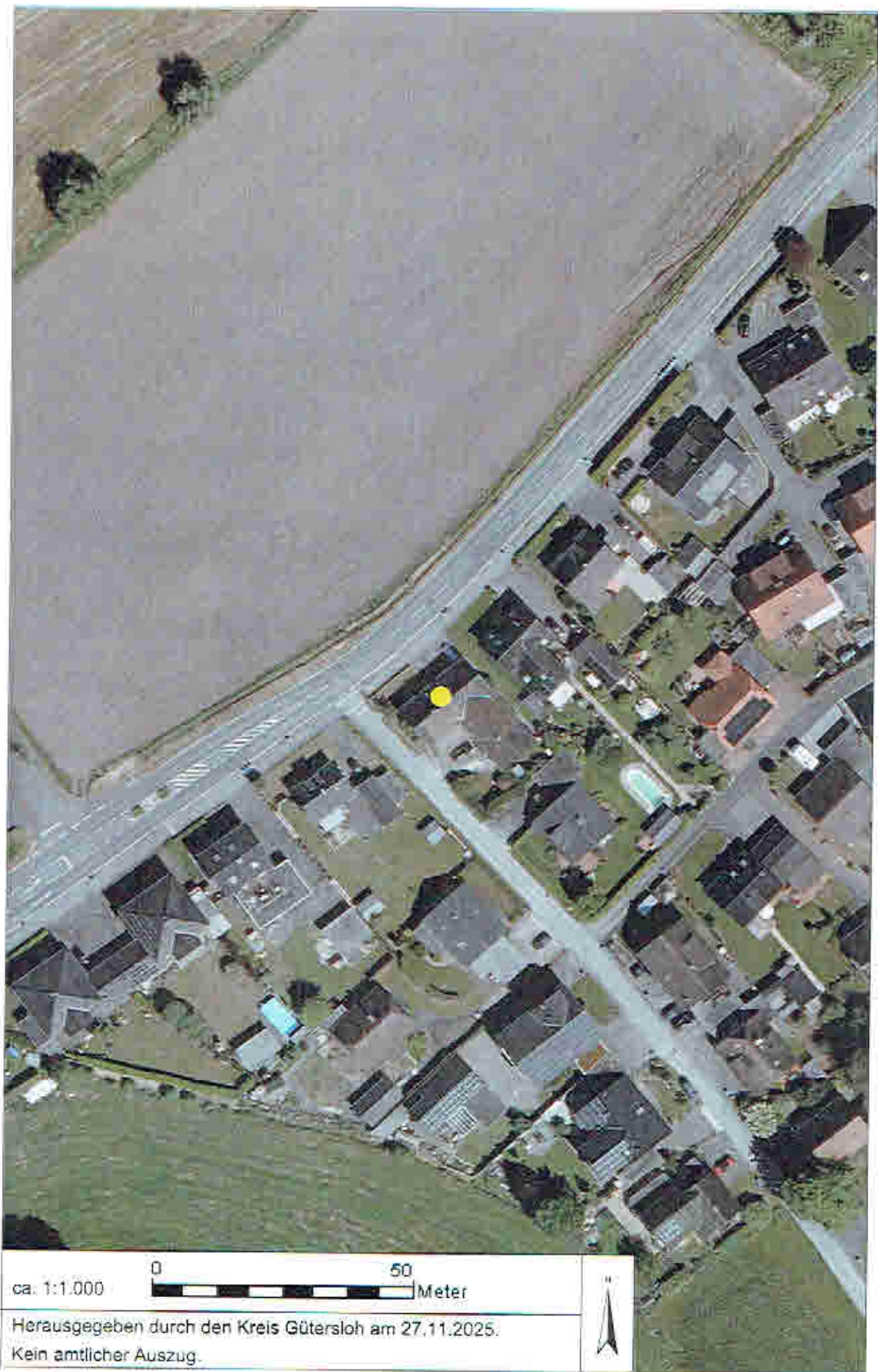
Herzebrocker Straße 140
33334 Gutersloh

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 27.11.2025
Zeichen: 2025-05723



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



ca. 1:1.000

0 50 Meter

Herausgegeben durch den Kreis Gütersloh am 27.11.2025.
Kein amtlicher Auszug.



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

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

Die gewählte Adresse ist: Langer Schemm 26

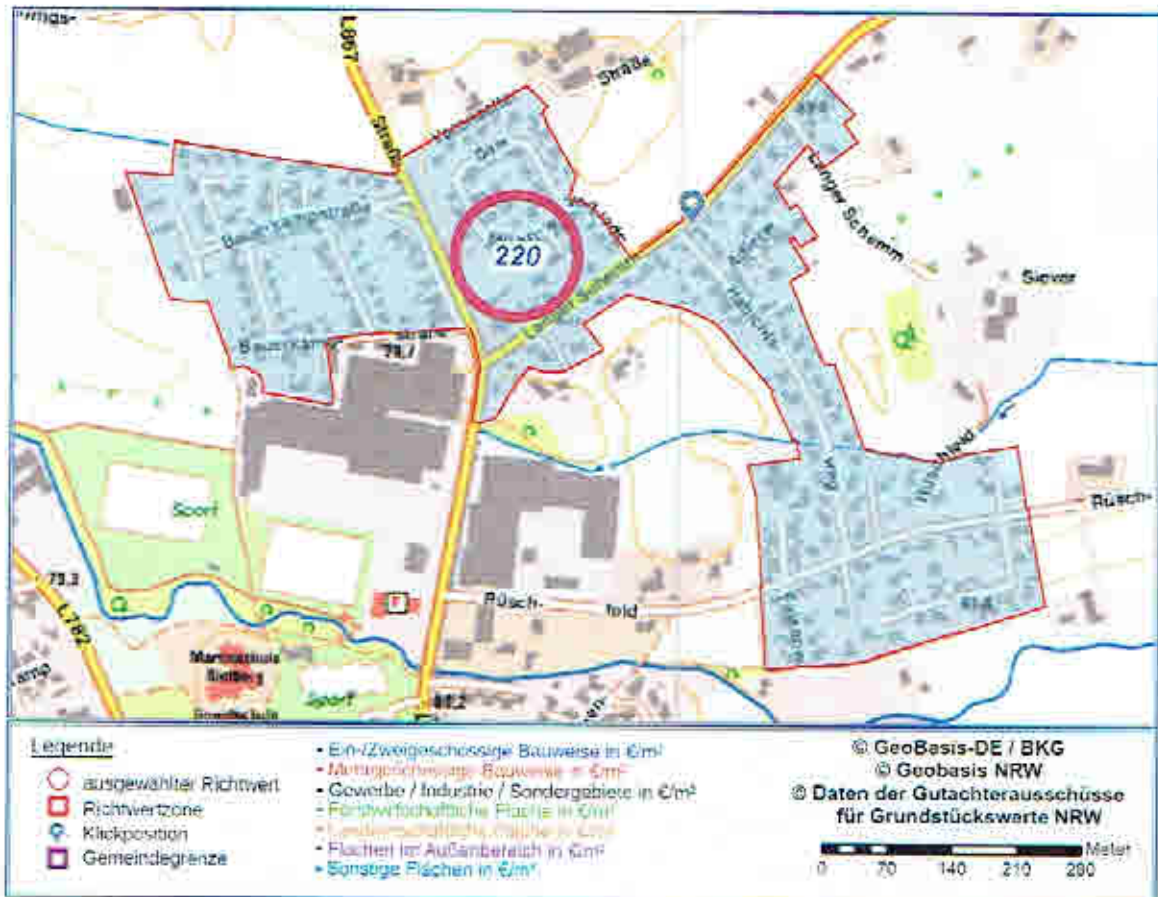


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert im Präsentationskoordinat



Abbildung 3: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rietberg
Postleitzahl	33397
Gemarkungshummer	2548
Bodenrichtwertnummer	5042
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2023-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 300 – 900 m²

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 Lägerwert 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 Denkmaltbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. 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, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 26.01.2026 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. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

Sonstige Flächen

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

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

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



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

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 Geschäftverkehr 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
- Kostenersatzungsbeträge 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 angemessene 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 § 18 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 Bodendachung, 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-, M-, MD-Gebiet:

Bodenrichtwert: 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:

Bodenrichtwert: 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-koein.nrw.de/bk_internet/geobasis-lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG (© GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) : <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>, <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1080.html>).

Stadt Rietber

Recl

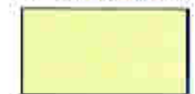
Baugesetzbuch (BauGB)
03.11.2017 (BGBl. I S. 363,
des Gesetzes vom 20.07.2017
Baunutzungsverordnung
machung vom 21.11.2017
durch Artikel 2 des Ges
1802);
Planzeichenverordnung
(BGBl. I 1991 S. 58), zule
Gesetzes vom 14.06.2021
Landesbauordnung (Bau
2018 (GV. NRW. S. 421), z
Gesetzes vom 14.09.2021
Landeswassergesetz (LWG
Gemeindeordnung NRW i

Zeichenerklärung:

Änderungsbereich 1:

Darstellung alt: WoF

Darstellung neu:

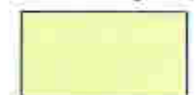


Fläc

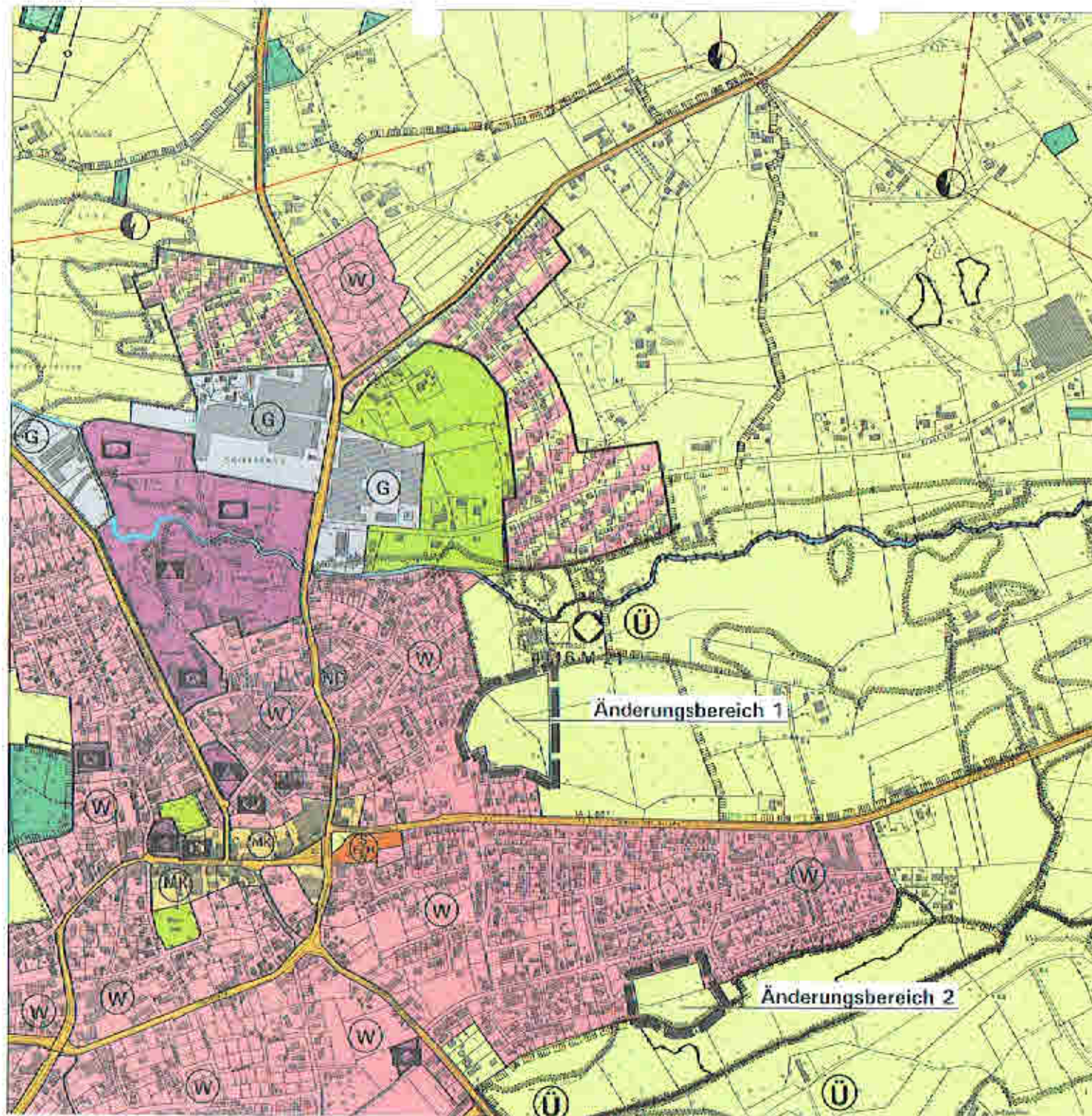
Änderungsbereich 2:

Darstellung alt: WoF

Darstellung neu:



Fläc



Amtliches

Stadt Rietberg

Bekanntmachung

(„Die Glocke“, Nr. 232 vom 17. 12. 1990)

Auszug
aus der
Tageszeitung
"Die Glocke"
vom 17.12.1990

1. Änderung

der Satzung über die Festlegung der Grenzen und sonstigen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rüschfeld“ in der Gemarkung Varenseil der Stadt Rietberg

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I Seite 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 13. 8. 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung (GV NW S. 475/SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Rietberg in seiner Sitzung am 30. 8. 1990 beschlossen:

§ 1

Das im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Rietberg zur inneren Aufzählung und Ordnung der Bausubstanz bestimmte Gebiet „Rüschfeld“ in der Gemarkung Varenseil ist in seinen Grenzen durch Satzung vom 9. 9. 1988 über die Festlegung der Grenzen und sonstigen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rüschfeld“ in der Gemarkung Varenseil der Stadt Rietberg als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt worden.

Der Satzungsbereich ergibt sich aus dem Grundkartenausschnitt, der Bestandteil dieser Satzung ist. In dem Grundkartenausschnitt sind die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles umrandet.

§ 2

Durch die 1. Änderung werden gem. § 8 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich der Satzung folgende Festsetzungen getroffen:

Der Satzungsbereich wird insgesamt als „Dorfgebiet“ nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, Seite 132) festgesetzt.

Das Dorfgebiet wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und zur Wahrung der dörflichen Struktur gegliedert (§ 1 Abs. 4 i. V. m. Abs. 9 BaunVO). Die auf den Grundstücken jeweils zulässigen Nutzungsarten sind in dem zu dieser Satzung gehörenden Grundkartenausschnitt bezeichnet. Darüber hinaus wird zur Sicherstellung einer aufgelockerten, dem dörflichen Charakter entsprechenden Bauweise festgesetzt, daß in „sonstigen Wohngebäuden“ max. zwei Wohnungen zulässig sind und die Grundstücksgröße je Wohngebäude mindestens 800 m² betragen muß (§ 9 (1) Ziff. 6 und 3 BauGB).

Hinweise:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Lippischen Landesmuseum Detmold (Telefon 05231/25231) im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch diese Satzung nicht berührt.

§ 3

Die Satzung wird nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 34 Abs. 5 i. V. m. § 22 Abs. 3 sowie § 11 Abs. 3 BauGB am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtskräftig.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vom Rat der Stadt Rietberg am 30. 8. 1990 beschlossene 1. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen und sonstigen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rüschfeld“ in der Gemarkung Varenseil der Stadt Rietberg ist dem Regierungspräsidenten in Detmold gem. § 34 Abs. 5 i. V. m. § 22 Abs. 3 sowie § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches angezeigt worden.

Der Regierungspräsident in Detmold hat mit Verfügung vom 19. 10. 1990 (Az.: 05.22.40-208/R.1) erklärt, daß gegen die vom Rat der Stadt Rietberg am 30. 8. 1990 beschlossene 1. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen und sonstigen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rüschfeld“ in der Gemarkung Varenseil der Stadt Rietberg eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Vorstehende Satzung sowie die Erklärung des Regierungspräsidenten vom 19. 10. 1990 werden hiermit gem. § 34 Abs. 5 i. V. m. § 22 Abs. 3 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I, Seite 2253) sowie § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 13. 8. 1994 (GV NW Seite 475/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung liegt ab sofort während der Dienststunden

- montags bis freitags: 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr -
- dienstags: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr -
- donnerstags: 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr -

im Rathaus der Stadt Rietberg, Amt 60, Zimmer 26, Rügenstraße 1, 4835 Rietberg 1, öffentlich aus. Dort kann die Satzung von jedermann eingesehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangt werden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen und sonstigen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rüschfeld“ in der Gemarkung Varenseil der Stadt Rietberg in Kraft.

Nach § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches wird auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung hingewiesen.

Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind unbeachtlich

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Rietberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ferner wird gem. § 4 Abs. 8 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschuß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, daß:

- a) nach § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind,
- b) nach § 44 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Entschädigungsberechtigte die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen kann, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt, und
- c) nach § 44 Abs. 4 BauGB ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

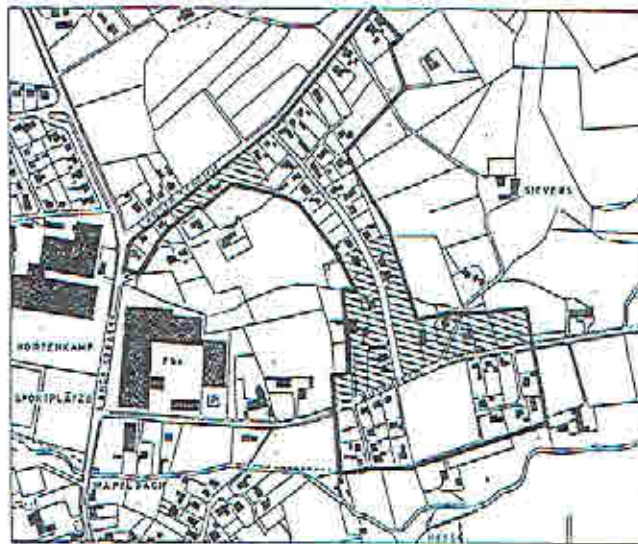
Rietberg, den 11. 12. 1993

Der Bürgermeister
Dulter

Anlage

zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen und sonstigen Festsetzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rüschfeld“ in der Gemarkung Varenseil der Stadt Rietberg

Grundkartenausschnitt M. 1:5000



Satzungsgebietsgrenze

Das Satzungsgebiet wird als Dörfergebiet gem. § 5 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, Seite 132) festgesetzt.

Gemäß § 5 Abs. 1 BaunVO dienen Dörfergebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der

Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

In den schraffierten Gebietsteilen sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2

Ziffer 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude),

Ziffer 2 (Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen),

Ziffer 3 (sonstige Wohngebäude),

Ziffer 6 (sonstige Gewerbebetriebe) und

Ziffer 8 (Gartenbaubetriebe)

der Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig.

In den nicht schraffierten Gebietsteilen sind neben sonstigen Wohngebäuden gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 3 BaunVO auch sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 Abs. 2 Ziffer 6 BaunVO zulässig.



Der Oberkreisdirektor
des Kreises Wiedenbrück

Wiedenbrück, den

Abteilung	Aktenzeichen	Rückfragen in Zimmer	Ruf-Nr.
			13

Betr.: Befreiung von Baurechtsvorschriften
Bezug: Ihr Antrag vom 1. 2. 1974

Auf Grund des § 88 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW S. 96) wird mit Zustimmung des Herrn Regierungspräsidenten Detmold Befreiung von nachstehend aufgeführten Baurechtsvorschriften erteilt:

§ 8 (2) BauO NW in Verbindung mit § 2 Ortsbauvorschriften
wegen der Bauweise, weil bei einer Gebäudelänge von ca. 20,50 m
in einem solchen Fall eine Bauweise von 2,50 m Bau- 2,75 m
2 wohnungsfähigen Einheiten erlaubt werden.

Dieser Bescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb eines Jahres die bauaufsichtsbehördliche Genehmigung zur Ausführung des Bauvorhabens erteilt wird oder wenn die erteilte Baugenehmigung ihre Gültigkeit verliert.

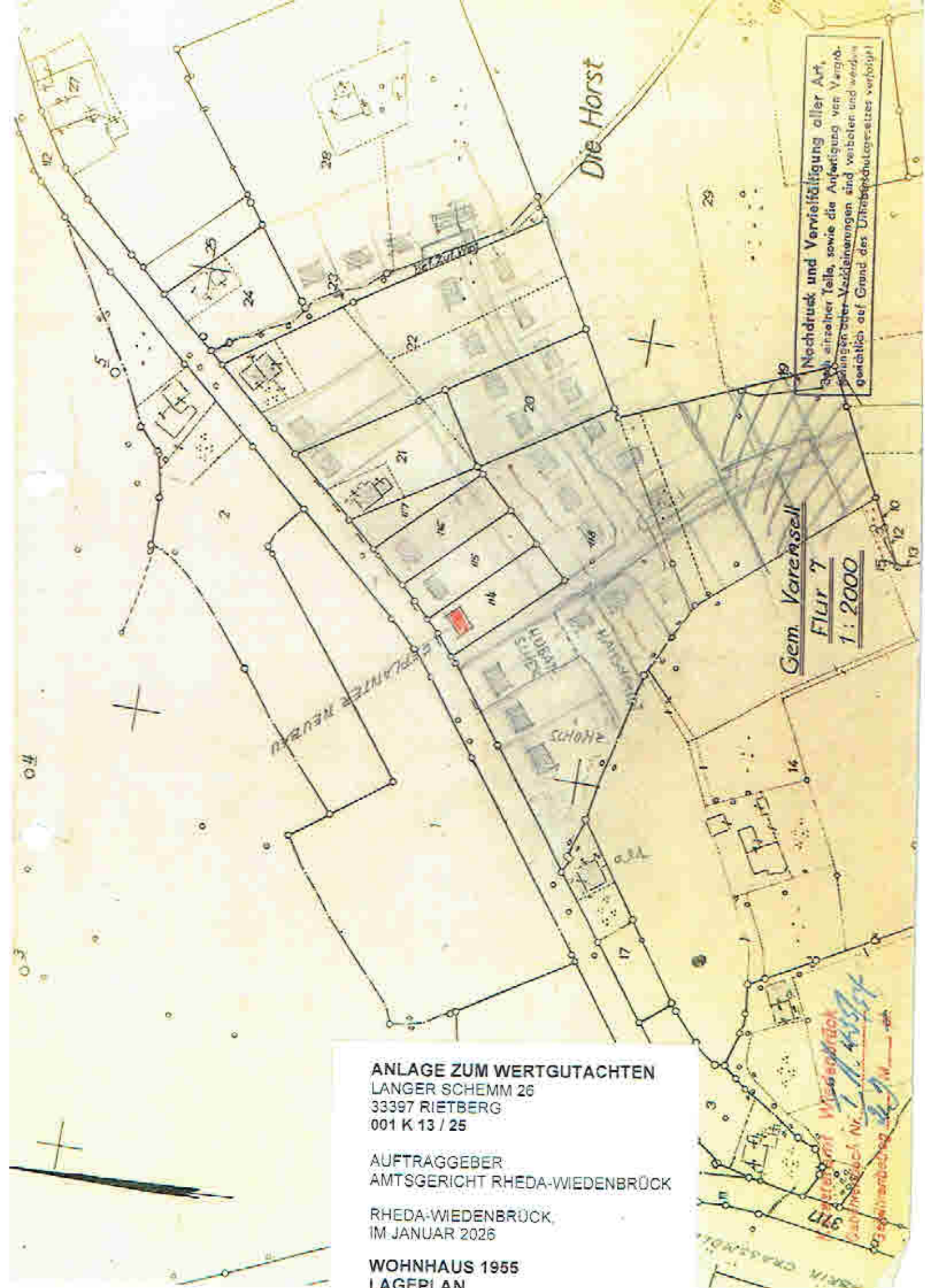
Auflagen: Siehe Rückseite.

Für die Befreiung ist gemäß Gebührentarif Nr. 42 der Verwaltungsgebührenordnung - VwGebO NW - vom 19. Dez. 1961 (GV NW S. 930) eine Gebühr von DM 5,- zu entrichten. Sie wird zusammen mit der Gebühr für die Baugenehmigung als Nachnahme erhoben werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei mir in Wiedenbrück, Wasserstraße 14, einzulegen. Wird der Widerspruch schriftlich eingelegt, so empfiehlt es sich, ihn mit einer Abschrift einzulegen. Über den Widerspruch entscheidet der Herr Regierungspräsident in Detmold.

Im Auftrage:





NORDOBERSEITE

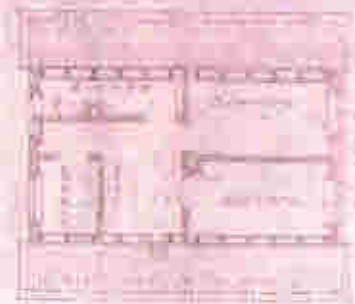
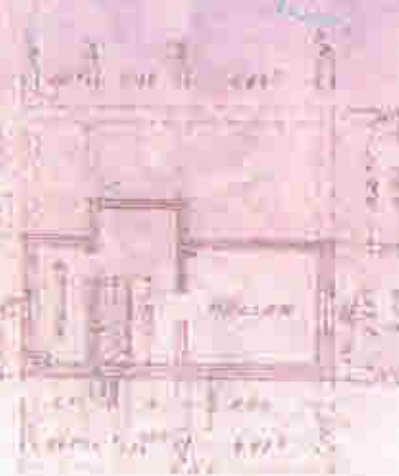
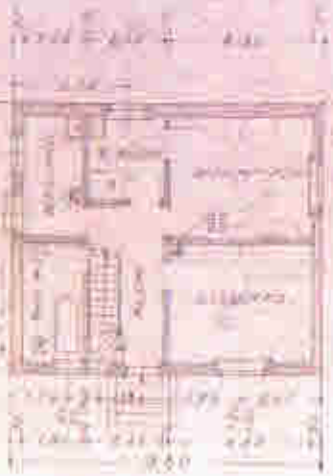
SÜDOBERSEITE

WESTOBERSEITE

OSTOBERSEITE

Handwritten note in green ink: "Handwritten note in green ink: ..."

Handwritten note in green ink: "Handwritten note in green ink: ..."



ANLAGE 26-25

ANLAGE 26-25

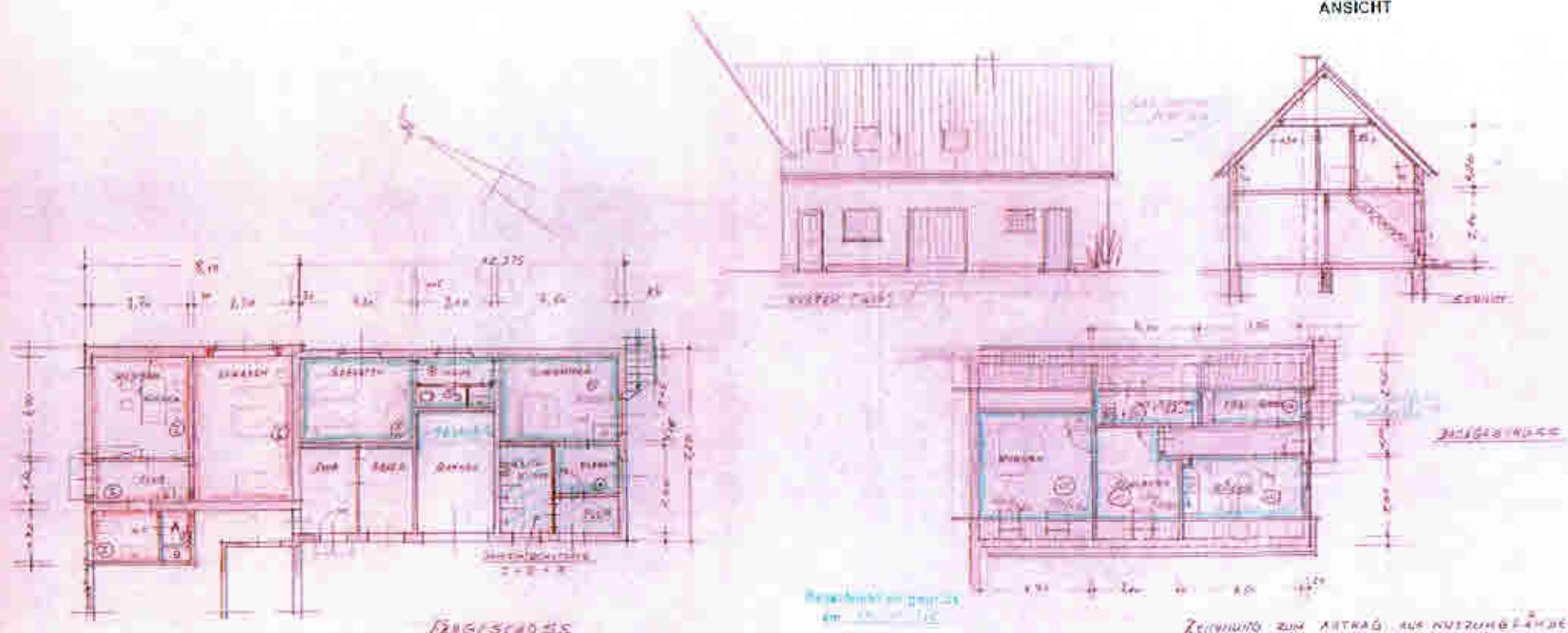


ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
 LANGER SCHEM 28
 33397 RIETBERG
 001 K 13 / 25

AUFTRAGGEBER
 AMTSGERICHT RHEDA-WIESENBRÜCK

RHEDA-WIESENBRÜCK
 IM JANUAR 2026

NUTZUNGSÄNDERUNG 1975
 GRUNDRISSSE
 SCHNITT
 ANSICHT



Bestandssituation
 im Jahr 1975

Neue Nutzung
 im Jahr 1975

ZEICHNUNG ZUM ANTRAG AUF NUTZUNGSÄNDERUNG

VON RIETBERG 2, INWENDEBIM LANGER SCHEM 28

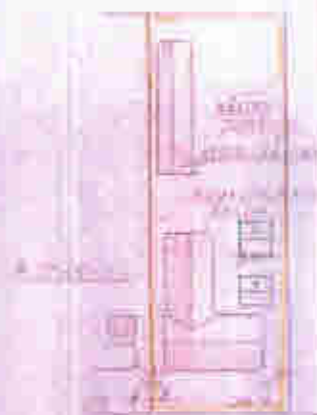
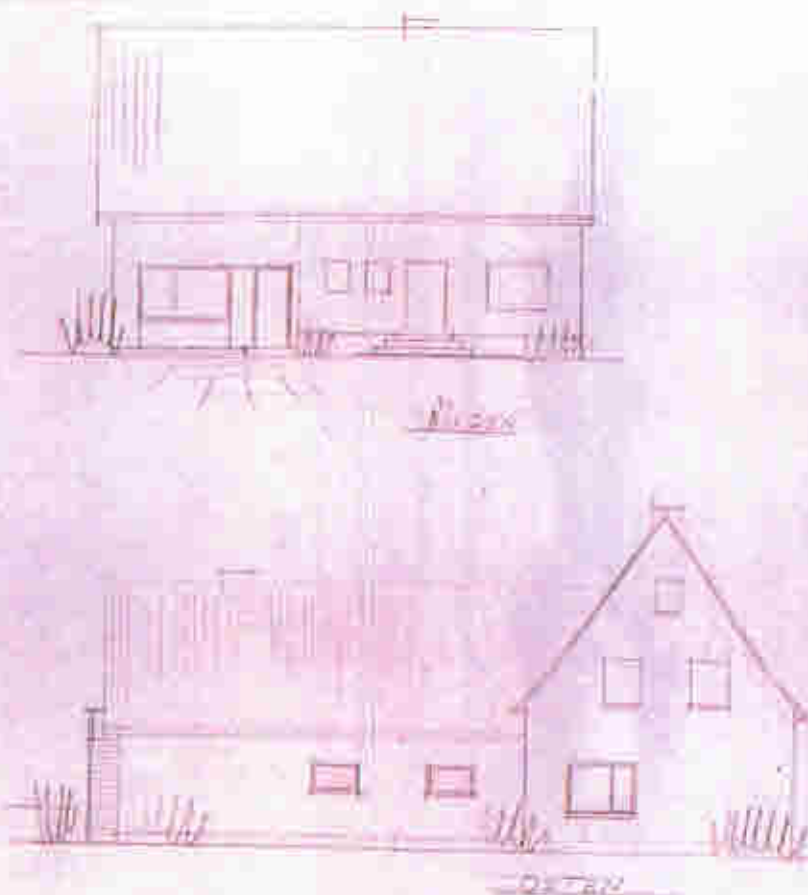
WITTEB. - Jan. 1975

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
LANGER SCHEMM 20
33357 RIETBERG
001 K 13 / 25

AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK
IM JANUAR 2026

NUTZUNGSÄNDERUNG 1975
LAGEPLAN
ANSICHTEN



LANGER SCHEMM

Vormerkung gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 S. 1

Vormerkung gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 S. 1

LAGEPLAN H 150

Blatt 7

PK 117

GEMEINSCHAFT VARENSBELL

ZUSCHUNG ZUM ANTRAG AN NUTZUNGSÄNDERUNG

RIETBERG II (VARENSBELL) LANGER SCHEMM NR 20

Gez. am 1. Jan. 1976



01
Nordwestansicht
Langer Schemm



02
Haustür Wohnung 1



03
Nordwestansicht
Haustür Wohnung 2



04
Nordostansicht



05
Detail Nordostansicht

06
Detail Nordostansicht





07
Nordostansicht



08
Nordostansicht
Haustür Wohnung 3



09
Nordostansicht
Entwässerungsdetail



10
Nordostansicht
Entwässerungsdetail



11
Südostgiebel



12
Südwestgiebel
Habichtsweg



13
Südwestansicht
Habichtsweg



14
Südwestansicht
Habichtsweg