

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

Teilungsversteigerung

für das Grundstück Uhlandstr. 10, 33442 Herzebrock-Clarholz

Gemarkung Herzebrock, Flur 34, Flurstück 57

001 K 017 / 22

Auftraggeber

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück
Ostenstr. 3
33442 Herzebrock-Clarholz

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 017 / 22

GUTACHTEN

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

FNA 213-1

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

GRUNDSTÜCK

Uhlandstr. 10

33442 Herzebrock-Clarholz

Gemarkung Herzebrock

Flur 34

Flurstück 57 838 qm Hof- und Gebäudefläche
Uhlandstr. 10

Grundbuch von Herzebrock-Clarholz Blatt 1386

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück

Postfach

33372 Rheda-Wiedenbrück

antragsberechtigt gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4

des Baugesetzbuches (BauGB).

ANTRAGSDATUM

11.10.2023

WERTERMITTLUNGS- STICHTAG

Datum des Gutachtens

Das Gutachten ist aufgrund der Unterlagen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, der Ortsbesichtigung am 31.10.2023 und der Auskünfte der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, der Versorgungsunternehmen und des Katasteramtes und des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh erstellt worden.

Am Ortstermin nahmen zwei 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 4 - 5

1. VERWENDETE LITERATUR

Seite 6

2. ALLGEMEINES

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

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

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

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

- | | | |
|-----|--------------|---------------|
| 4.1 | Wohnhaus | Seite 11 - 13 |
| 4.2 | Garage | Seite 13 |
| 4.3 | Außenanlagen | Seite 13 |

5. FLÄCHENBERECHNUNG

- | | | |
|-----|-------------------|---------------|
| 5.1 | Bebaute Fläche | Seite 14 |
| 5.2 | Wohnfläche | Seite 14 - 15 |
| 5.3 | Bruttogrundfläche | Seite 15 |

6. BODENWERT

Seite 16

7. GEBÄUDEBEWERTUNG

7.1 Sachwert

7.1.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer Seite 17

7.1.2 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus Seite 18

7.1.3 Außenanlagen Seite 18

7.1.4 Zusammenstellung zum Sachwert Seite 19

7.1.5 Marktanpassung Seite 19

7.1.6 Objektspezifische Anpassung Seite 20

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
- Mietspiegel Gemeinde Herzebrock-Clarholz 2022
- Genesis Datenbank des statistischen Bundesamtes
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Gütersloh

2. ALLGEMEINES

2.1 Gesetzliche Grundlage

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

2.2 Wertermittlungsverfahren

2.2.1 Definition des Verkehrswertes

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

2.3 Wertermittlungsverfahren

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

2.3.1 Vergleichswertverfahren

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

2.3.2 Ertragswertverfahren

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

2.3.3 Sachwertverfahren

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

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

2.3.4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

2.4 Bodenwert

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

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Lage und Nutzung

Das Grundstück Uhlandstr. 10 liegt in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, am südwestlichen Rand des Ortsteils Herzebrock in einem Wohngebiet.

Der nächste Kindergarten ist ca. 500 m und die nächste Grundschule ca. 1 km entfernt.
Das Schulzentrum mit Gesamtschule und Sportanlagen in Herzebrock ist ca. 1,7 km entfernt.

Läden für den täglichen Bedarf sind schnell zu erreichen.

Der Bahnhof Herzebrock mit Bushaltestelle ist ca. 1 km entfernt.

Die Lage in einer Sackgasse an einer schmalen Gemeindestraße ist als ruhig zu bezeichnen.

- Ort : Gemeinde Herzebrock-Clarholz: 17.032 Einwohner Stichtag 27.06.2022
(Homepage Herzebrock-Clarholz)

Bestehend aus den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz.

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).

Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt 397 %.

Entfernungen ca.:

- Bielefeld	30 km
- Warendorf	21 km
- Herzebrock Zentrum	1 km
- Rheda-Wiedenbrück	9 km
- Gütersloh	12 km
- Oelde	10 km
- Autobahnauffahrt A2 Rheda-Wiedenbrück	8,5 km

Das Flurstück 57

- ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut
- ist annähernd rechteckig zugeschnitten
- liegt an einer Sackgasse
- hat eine Südlage
- ist 838 qm groß
- hat eine ebene Oberfläche
- hat eine Zufahrt zur Uhlandstraße

3.2 Grundstücksqualität

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

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

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

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 1386

Abteilung II

lfd Nr. 1

Eine Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruches der Gemeinde Herzebrock aus dem im § 10 des Vertrages vom 24. Feb. 1950 vereinbarten Ankaufsrecht. Eingetragen mit Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 2 am 6. März 1950 und umgeschrieben am 17. Feb. 1977.

lfd Nr. 2

Ein Vorkaufsrecht gem. § 9 des Vertrages vom 24. Feb. 1950 zugunsten der Gemeinde Herzebrock. Eingetragen mit Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 2 am 6. März 1950 und umgeschrieben am 17. Feb. 1977.

lfd Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, 1K 17/22). Eingetragen am 03.02.2023.

Abteilung III

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

3.5 Erschließungszustand

Das Grundstück Uhlandstr. 10 liegt an einer Gemeindestraße.
Sie ist asphaltiert und hat zwei schmale Bürgersteige.
Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h beschränkt.

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

Die Erschließungskosten sind bezahlt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Wohnhaus

Gebäudeart:	Wohnhaus
Baujahr:	1949, AZ 2989 / 1948 Neubau eines Wohnhauses AZ 2989 II / 1948 Wohnhauserweiterung, Stallung Dachgeschossausbau Gebrauchsabnahme 22.06.1950

Das Gebäude ist 1 ½ - geschossig und teilweise unterkellert.

Keller

Der Keller stand unter Wasser und konnte nur von der Kellertreppe aus besichtigt werden.

Fundamente	Stampfbeton
Sohle	Stampfbeton
Außenwände	Mauerwerk von innen dicht geputzt
Innenwände	massives Mauerwerk, geputzt und gestrichen
Fenster	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mäusegitter
Innentüren	konnten nicht besichtigt werden
Decke	Hohlsteindecke
Treppe	Holztreppe

Erdgeschoss

Außenwände	1-schaliges oder 2-schaliges Mauerwerk, von außen geputzt von innen geputzt und gestrichen oder tapeziert
Innenwände	massives Mauerwerk geputzt und gestrichen oder tapeziert
Decke	Hohlsteindecke Beton: Anbau
Fußboden	Fliesen: Bad / WC, Küche Terrazzo: Treppenhaus Parkett: Wohnen, Essen, Schlafen Estrich: Anbau
Treppe	Holztreppe
Heizung	Elektrospeicherheizung
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung Kunststofffenster mit Isolierverglasung Holzrollläden Holzhaustür mit Einfachverglasung
Innentüren	Kunststofftüren Holzoptik

Sanitär	Bad: WC, Waschbecken, Dusche, wand hoch gefliest Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer WC im Anbau: WC, Druckspüler Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken im Anbau, Bodenablauf
---------	---

Dachgeschoss

Außenwände	1-schaliges oder 2-schaliges Mauerwerk, von außen geputzt Westgiebel mit Faserzementplatten verkleidet von innen geputzt und gestrichen oder tapeziert
Innenwände	massives Mauerwerk geputzt und gestrichen oder tapeziert Leichtbauwände
Fußboden	Teppichboden, PVC auf Dielen
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung Kunststofffenster mit Isolierverglasung Dachdeckerausstieg
Treppe	Bodeneinschubtreppe
Heizung	nicht vorhanden
Sanitär	Ausgussbecken im Abstellraum
Innentüren	weiß lackierte Türen
Gaube	Faserzementplattenverkleidung der Gaubenwangen
Balkon	Klinkerplatten Belag, Stahlgeländer mit Verkleidung

Dachboden

Außenwände	1-schaliges oder 2-schaliges Mauerwerk, von außen geputzt
Fußboden	Dielen
Fenster	Holzfenster mit Einfachverglasung
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	schwarze Betonpfanne
Dachrinne	Zink

Mängel

- Das Gebäude ist baujahrestypisch. Der Wärmedämmstandard entspricht bei weitem nicht den heutigen Anforderungen. Weder die Außenwand, die Kellerdecke, der Kellerabgang noch die Dachschrägen sind gedämmt.
Die Fenster haben Holzrollläden. Die Haustür hat Einfachverglasung.
- Geheizt wird mit Elektrospeicherheizungen. Das Dachgeschoss wird nicht geheizt.
- Das Bad im Erdgeschoss wurde vor ca. 20 Jahren erneuert, das WC im Anbau ist abgängig.
- Der Bodenbelag und die Malerarbeiten sind stark abgenutzt.
- Der Keller steht voll Wasser.
- Die Dachrinnen, außer der auf der Nordseite am Haupthaus, sind abgängig.
- Es muss geprüft werden, ob die Faserzementplatten asbesthaltig sind.

4.2 Garage

Gebäudeart: Nebengebäude

Baujahr: 1970, AZ 1883 / 67 Errichtung einer Garage mit Balkon
Rohbauabnahme 22.09.1969
Schlussabnahme 12.10.1972

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

Fundamente Stampfbeton

Sohle Stampfbeton

Außenwände Mauerwerk, von außen und innen geputzt

Decke Hohlsteindecke oberseitig abgeklebt, Balkon Belag und Aufbauten

Tor 2 Schwingtore ohne Elektroantrieb

Dachrinne Zink

Mängel

- Die Garage hat massive Wasserschäden. Der Dachaufbau ist massiv geschädigt und eventuell einsturzgefährdet. Dies kann ohne Bauteilöffnung nicht sicher festgestellt werden.

4.3 Außenanlagen

Folgende Außenanlagen sind vorhanden:

- Anschlüsse an das Strom-, Wasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser- und Telefonnetz
- verwilderte Gartenanlage
- Zuwegung zur Haustür, Zufahrt zur Garage

5. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Maße sind den vorliegenden Unterlagen entnommen.

Über den vorhandenen Stallanbau gibt es keine Planunterlagen. Er ist im Bauantrag für einen neuen Anbau, der nicht ausgeführt wurde als Abbruch enthalten.

5.1 Bebaute Fläche

Wohnhaus	$11,04 \times 8,10 =$	89,42 qm =====
Stallanbau	$6,50 \times 4,65 =$	30,22 qm =====
Garage	$3,05 \times 5,40 =$	16,47 qm =====

5.2 Wohnfläche

Die Aufteilung der Wohnräume im Wohnhaus entspricht dem Plan der Baugenehmigung von 1981. Im Dachgeschoss wurde im Flur zusätzlich eine Gaube eingebaut und die Fläche des Abstellraumes zum Zimmer „Gast“ zugeschlagen. Die Trennwand ist nicht vorhanden. Der genehmigte Anbau wurde nicht ausgeführt.

Erdgeschoss

Wohnen	$4,00 \times 4,00 =$	16,00 qm
Essen	$4,00 \times 3,28 =$	13,12 qm
Eltern	$4,00 \times 4,00 =$	16,00 qm
Küche	$4,00 \times 3,28 =$	13,12 qm
Bad	$1,98 \times 2,10 =$	4,15 qm
Flur	$(5,30 \times 2,10 - 3,00 \times 0,90) =$	8,43 qm
		70,82 qm =====

Dachgeschoss

Kammer	$(4,00 \times 1,25 \times 0,50 + 4,00 \times 2,75) =$	13,50 qm
Kind	$(4,00 \times 1,25 \times 0,5 + 4,00 \times 2,03) =$	10,62 qm
Abstellraum	$(4,00 \times 1,25 \times 0,5 + 4,00 \times 2,75) =$	13,50 qm
Gast	$(4,00 \times 1,25 \times 0,5 + 4,00 \times 2,03) =$	10,62 qm
Abstellen	$(2,10 \times 1,25 \times 0,5 + 2,10 \times 0,85) =$	3,09 qm
Flur	$(2,10 \times 5,30 - 0,90 \times 3,00) =$	8,43 qm
		59,76 qm =====

Gesamt

Erdgeschoss	70,82 qm
Dachgeschoss	59,76 qm
	130,58 qm =====

Anbau

WC	$1,50 \times 1,75 =$	2,62 qm
Hausarbeitsraum	$(4,05 \times 4,45 + 1,75 \times 2,05) =$	21,61 qm
		24,23 qm
		=====

5.3 Bruttogrundfläche

Wohnhaus	$4,37 \times 4,55 + 2,73 \times 8,10$	
	$+ 10,91 \times 8,00 \times 2 =$	
		216,56 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 Uhlandstr. 10 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 57 (838 qm) überschreitet 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 mitten im Bodenrichtwertgebiet und hat keine gravierenden Vor- oder Nachteile gegenüber anderen Grundstücken.

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

Das vorhandene Gebäude kann durch einen Anbau, siehe Bauantrag von 1981 AZ 63/853/81, erweitert werden.

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 57

838 qm x 220 € / qm = 184.360,00 €

rund 184.000,00 €
=====

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.
-------------------------	-------------	----------------

Wohnhaus

• 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	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 74 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 6 Jahren.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Durch die Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich laut Tabelle eine modifiziert Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Ich gehe also für das Wohnhaus von einem Alter von 67 Jahren (1956) und einer Restnutzungsdauer von 13 Jahren aus.

7.1.2 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, Standardstufe 2

Die Normalherstellungskosten für ein Gebäude mit vergleichbarer Bauweise im Jahre 2010 werden angesetzt mit: € / qm 770,00

Der Herstellungswert zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund des Bauindexes 3. Quartal 2023 (2010=100) wie folgt ermittelt: 178,25

Normalherstellungskosten x Bauindex / 100

$$770,00 \times 178,3 / 100 = 1.372,53$$

rund € / qm 1373,00

$$216,56 \text{ qm} \times 1.373 \text{ €/qm} = 297.336,88 \text{ €}$$

modifiziertes Baujahr	1956	
modifiziertes Alter	67	Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer	13	Jahre

Alterswertminderung	84	%	
Restwert	16	%	47.573,90 €

Besondere Bauteile:	Gaube	4.000,00 €
		<u>51.573,90 €</u>

Der Bauwert beträgt rund **52.000,00 €**

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 6.000,00 €
=====

7.1.4 Zusammenstellung zum Sachwert

Bodenwert Flurstück 57	184.000,00 €
Wert Wohnhaus	52.000,00 €
Wert Anbau pauschal	10.000,00 €
Wert Garage pauschal	6.000,00 €
Außenanlagen	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert	<u>258.000,00 €</u> =====

7.1.5 Marktanpassung

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

Diese Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen jährlich ermittelt.

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

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

Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

250.000 € Faktor 1,24

Es ergibt sich folgender marktangepasster vorläufiger Sachwert:

258.000 € x 1,24 = 319.920,00 €

rund 320.000,00 €
=====

7.1.6 Objektspezifische Anpassung

Für das zu bewertende Gebäude müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Es handelt sich um ein baujahrestypisches Gebäude mit sehr großem Renovierungsstau.
- Der Bodenwert hat einen großen Anteil am Gesamtwert.
- Die Eintragungen unter Abteilung II des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf den Wert.
- Die Gartenanlage ist stark verwildert.
- 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.

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

$$320.000,00 \text{ €} \times 0,95 = 304.000,00 \text{ €}$$

rund

304.000,00 €
=====

8. VERKEHRSWERT

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

Sachwertverfahren

304.000,00 €

Es handelt sich um ein selbst genutztes Wohnhaus.

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

Es ergibt sich folgender **Verkehrswert**

304.000,00 €
=====

9. SONSTIGES

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

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 24.11.2023

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 01.01.2023

Erschließungsbeitragsbescheinigung

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

Bauantrag 1981 Erdgeschoss

M 1 / 100

Bauantrag 1981 Dachgeschoss

M 1 / 100

Bauantrag 1949 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Schnitt

M 1 / 100

Bauantrag 1949 Erdgeschoss, Dachgeschoss, Nordansicht, Ostansicht, Südansicht

M 1 / 100

Bauantrag 1949 Westansicht

M 1 / 100

Bauantrag 1949 Dachgeschoss, Querschnitt, Längsschnitt, Lageplan

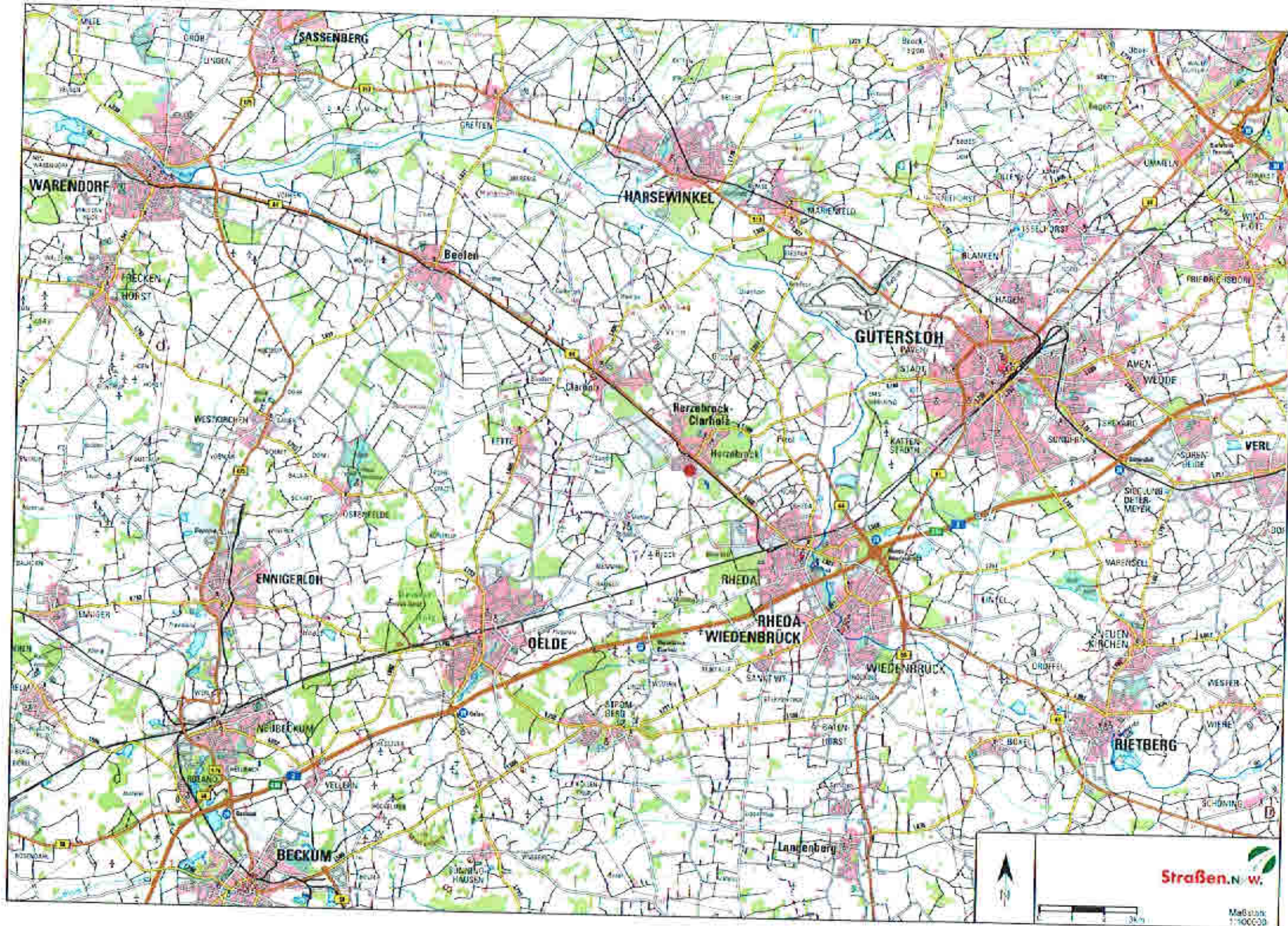
M 1 / 100, M 1 / 500

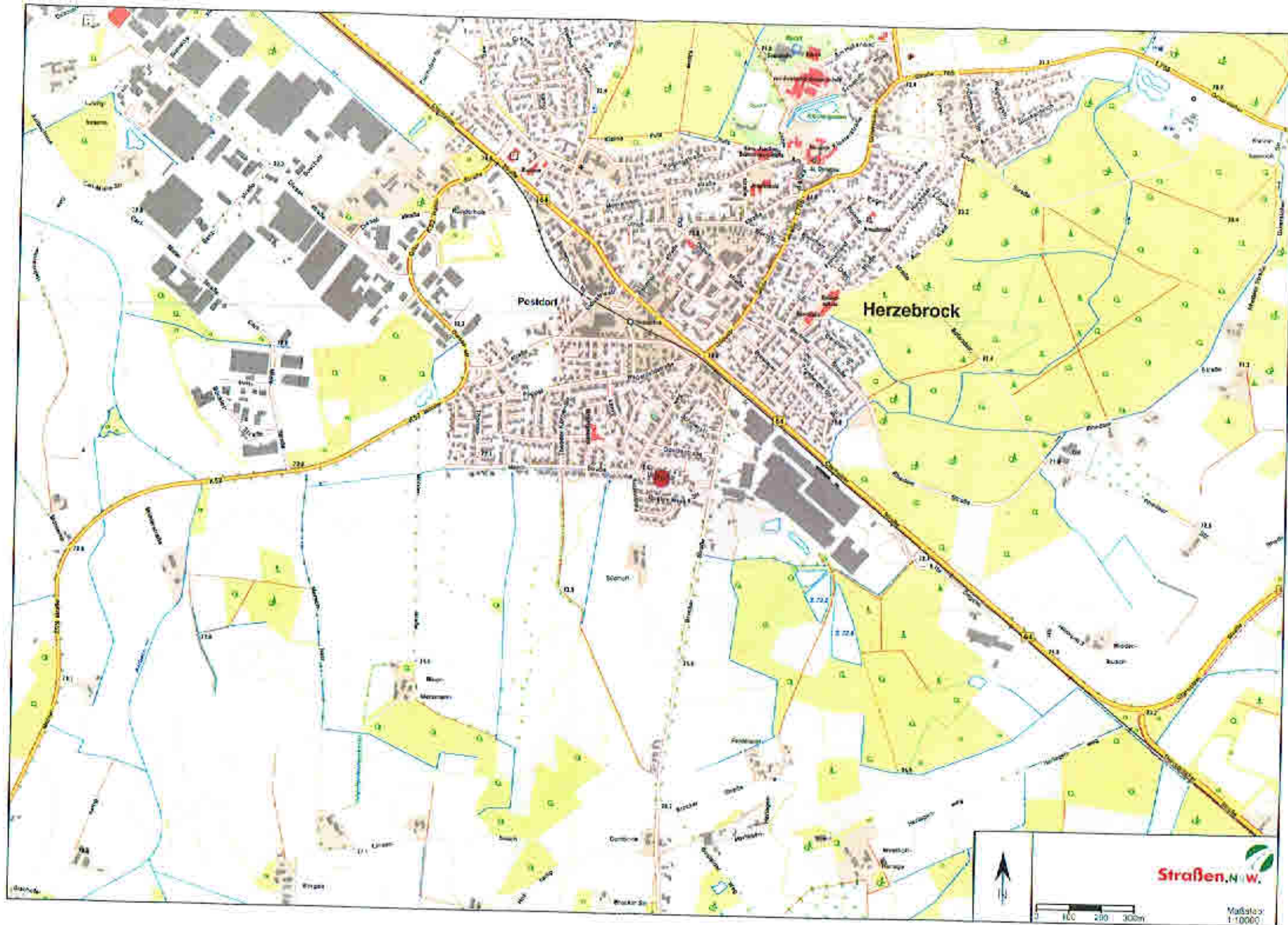
Lageplan Garage 1962

Garage 1962 Grundriss, Schnitt, Ansichten

M 1 / 100

Fotos







Kreis Gütersloh Katasteramt

Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 57

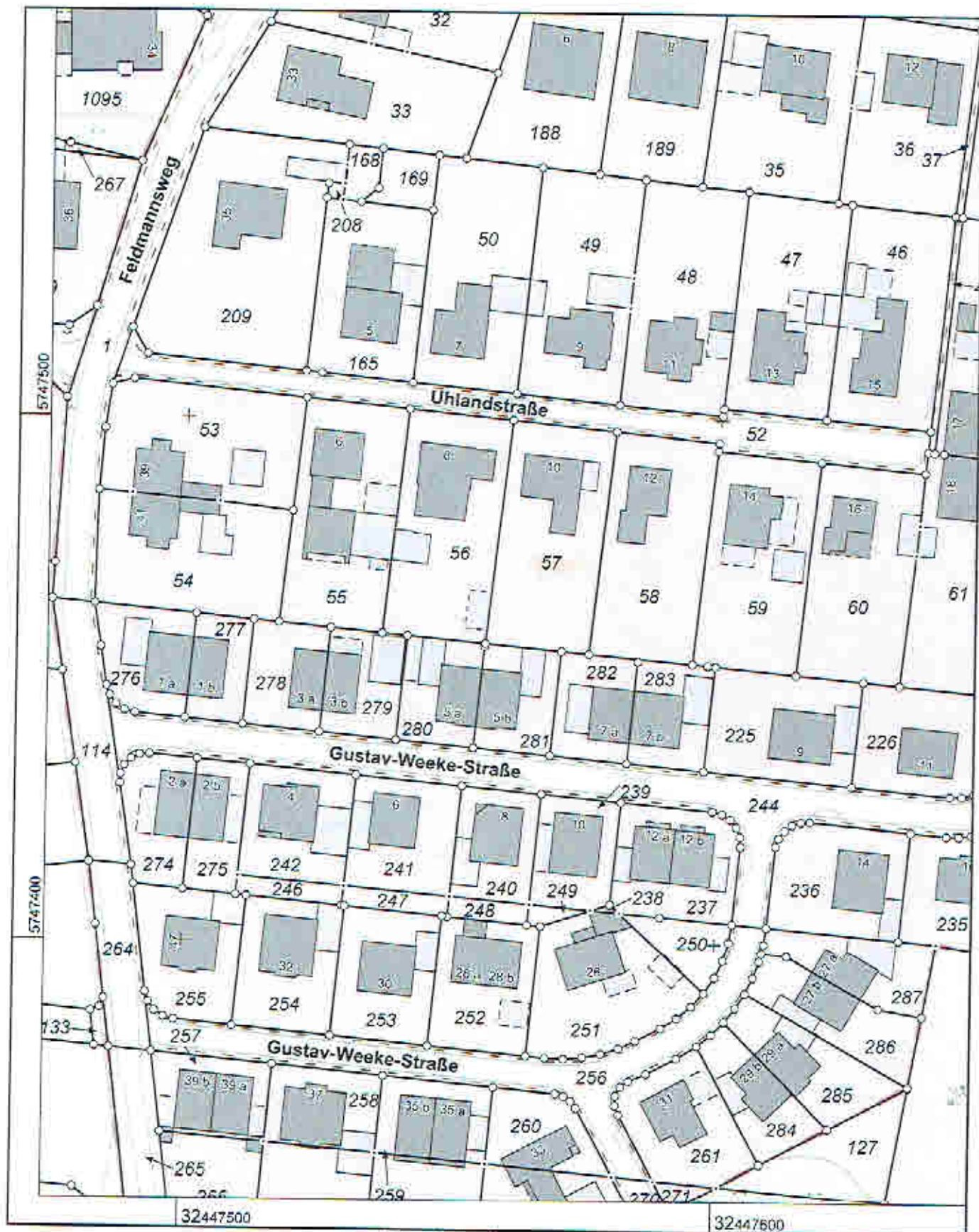
Flur: 34

Gemarkung: Herzebrock

Uhlandstraße 10, Herzebrock-Clarholz

Erstellt: 17.10.2023

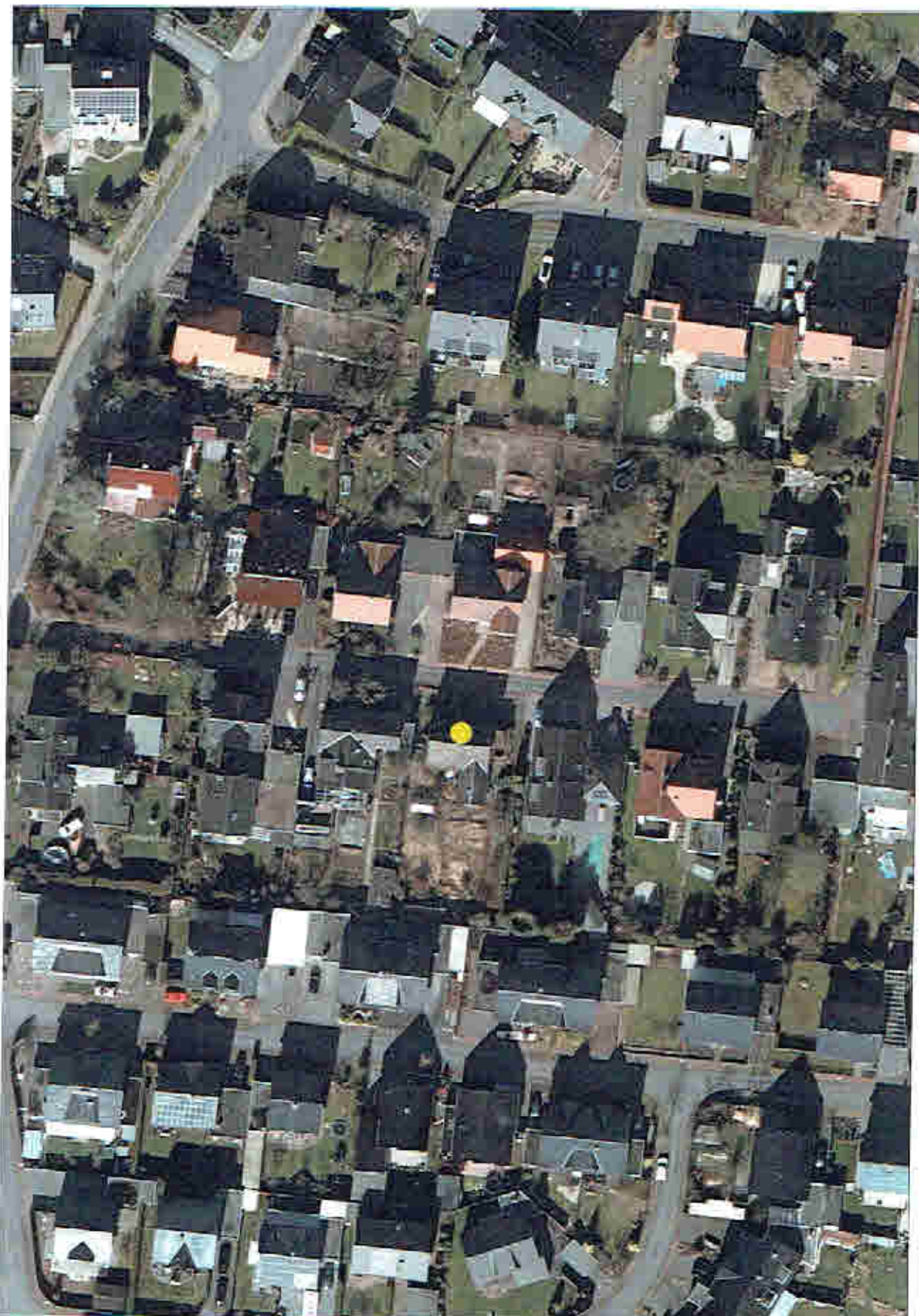
Zeichen: 2023-06003



Maßstab 1:1000

10 20 30 40 50 Meter

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 17.10.2023.
Kein amtlicher Auszug.





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

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

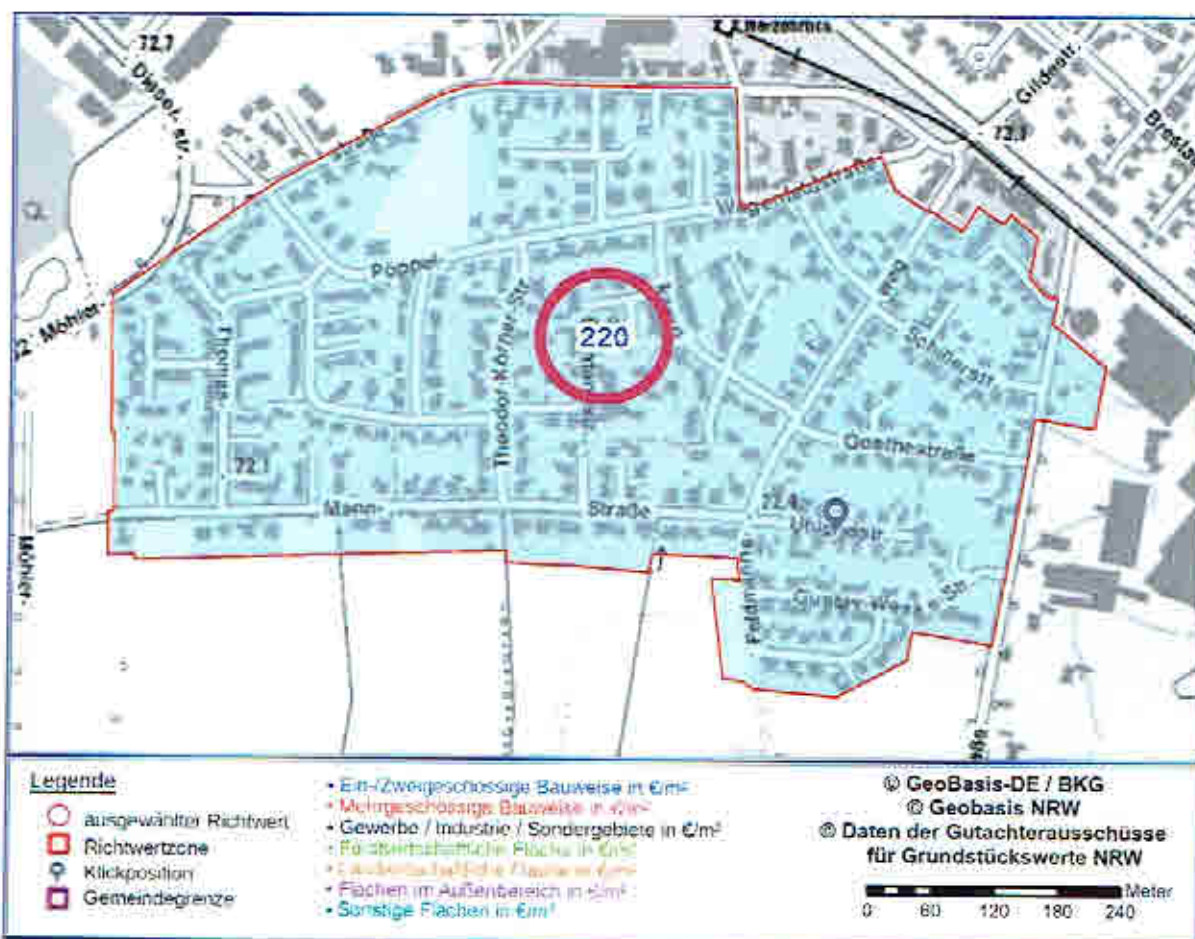


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

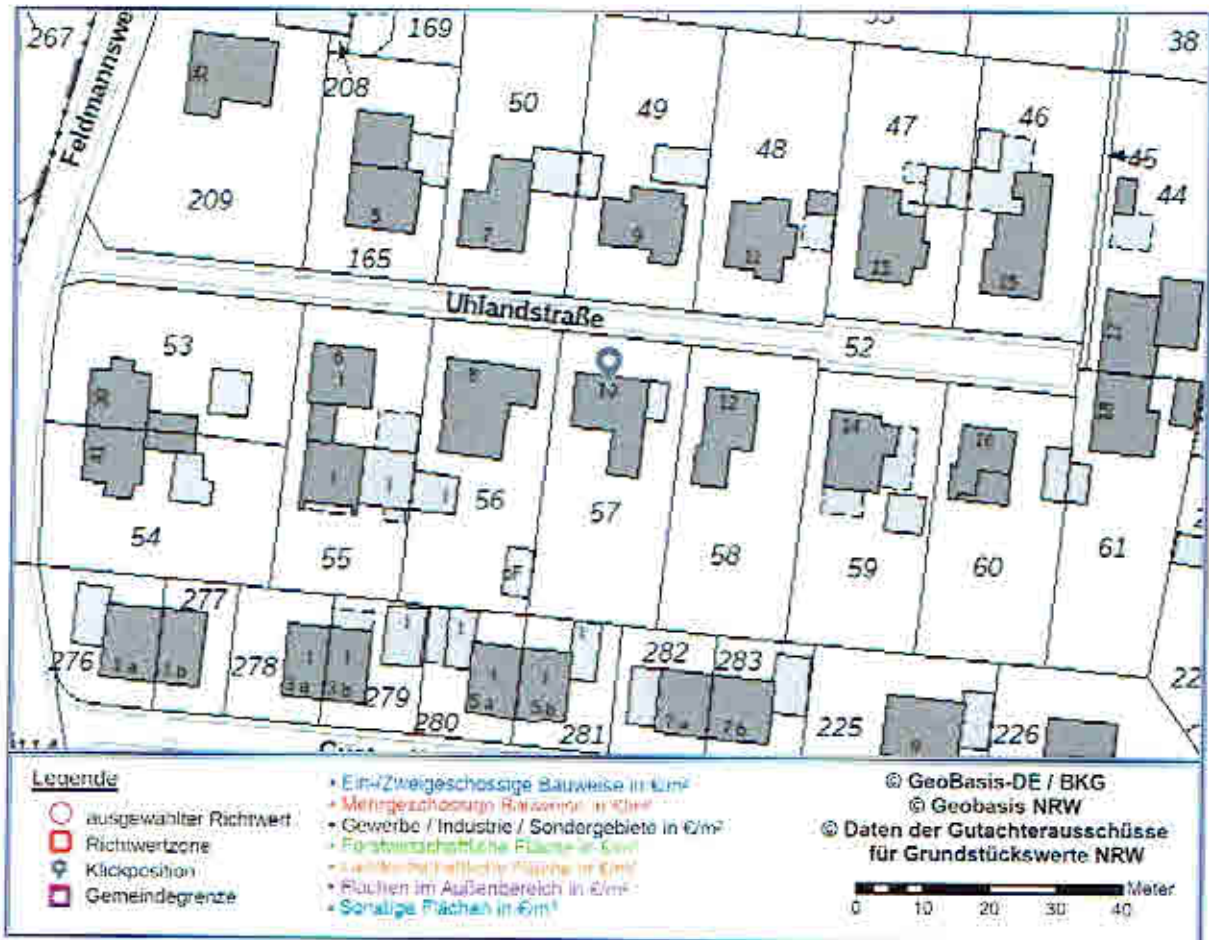


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Herzebrock-Clarholz
Postleitzahl	33442
Gemarkungsnummer	2519
Bodenrichtwertnummer	3012
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 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 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 alllastenfreie 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.

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 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 17.10.2023 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 Bodengüter 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

Der Grundstücksmarktbericht enthält diverse Erläuterungen und Anwendungshinweise zu:

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

Preisindex

Im Grundstücksmarktbericht werden Indexreihen für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus veröffentlicht.

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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



Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Der Bürgermeister



Gemeindeverwaltung · Postfach 1263 · 33434 Herzebrock-Clarholz

Planen, Bauen und Umwelt

Köller Michaela Dipl.-Ing. Architektin
Bielefelder Straße 18
33378 Rheda - Wiedenbrück

Herr Davulcu

Raum 117
Telefon 05245 444-197
Zentrale 05245 444-0
Fax 05245 444-203
E-Mail:
R.Davulcu@herzebrock-clarholz.de

www.herzebrock-clarholz.de

Aktenzeichen
120102.01-0002/0001

Datum 27.11.2023

Antrag Erschließungsbeitragsbescheinigung

Erschließungsbeitragsbescheinigung (Straßenanliegerbescheinigung)

Hiermit wird bescheinigt, dass Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB, sowie §§ 135 a bis 135 c BauGB und/oder Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG für die Grundstücksflächen:

Gemarkung: Herzebrock
Flur: 34
Flurstück(e): 57
Straße: Uhlandstraße 10

die bis zum heutigen Tage angefallen sind, vollständig abgerechnet und bezahlt wurden.

Neue Beitragszahlungen sind in naher Zukunft nach dem derzeitigen Stand der Planungen nicht zu erwarten.

Hinweis: Ansprüche auf dieser Bescheinigung gegen die Gemeinde Herzebrock-Clarholz können nicht gestellt werden.

Im Auftrag

I.A. Rasim Davulcu

Öffnungszeiten

Mo-Do 8.30-12.30 Uhr
Fr 8.30-12.00 Uhr
Mo 14.00-16.00 Uhr
Do 14.00-16.00 Uhr

Bürgerbüro

Mo 8.00-16.30 Uhr
Di 8.00-17.30 Uhr
Mi 8.00-13.00 Uhr
Do 8.00-18.00 Uhr
Fr 8.00-12.30 Uhr
Am Rathaus 1

Bankverbindungen

KSK Wiedenbrück
VB Bielefeld-Gütersloh eG
Volksbank eG
Commerzbank Gütersloh

IBAN: DE90 4785 3520 0001 0002 98 BIC: WELADED1WDB
IBAN: DE13 4786 0125 0010 0010 00 BIC: GENODEM1GTL
IBAN: DE95 4126 2501 6821 0311 00 BIC: GENODEM1AHL
IBAN: DE82 4784 0065 0155 7750 00 BIC: COBADEFF

Hausanschrift:

33442 Herzebrock-Clarholz



2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

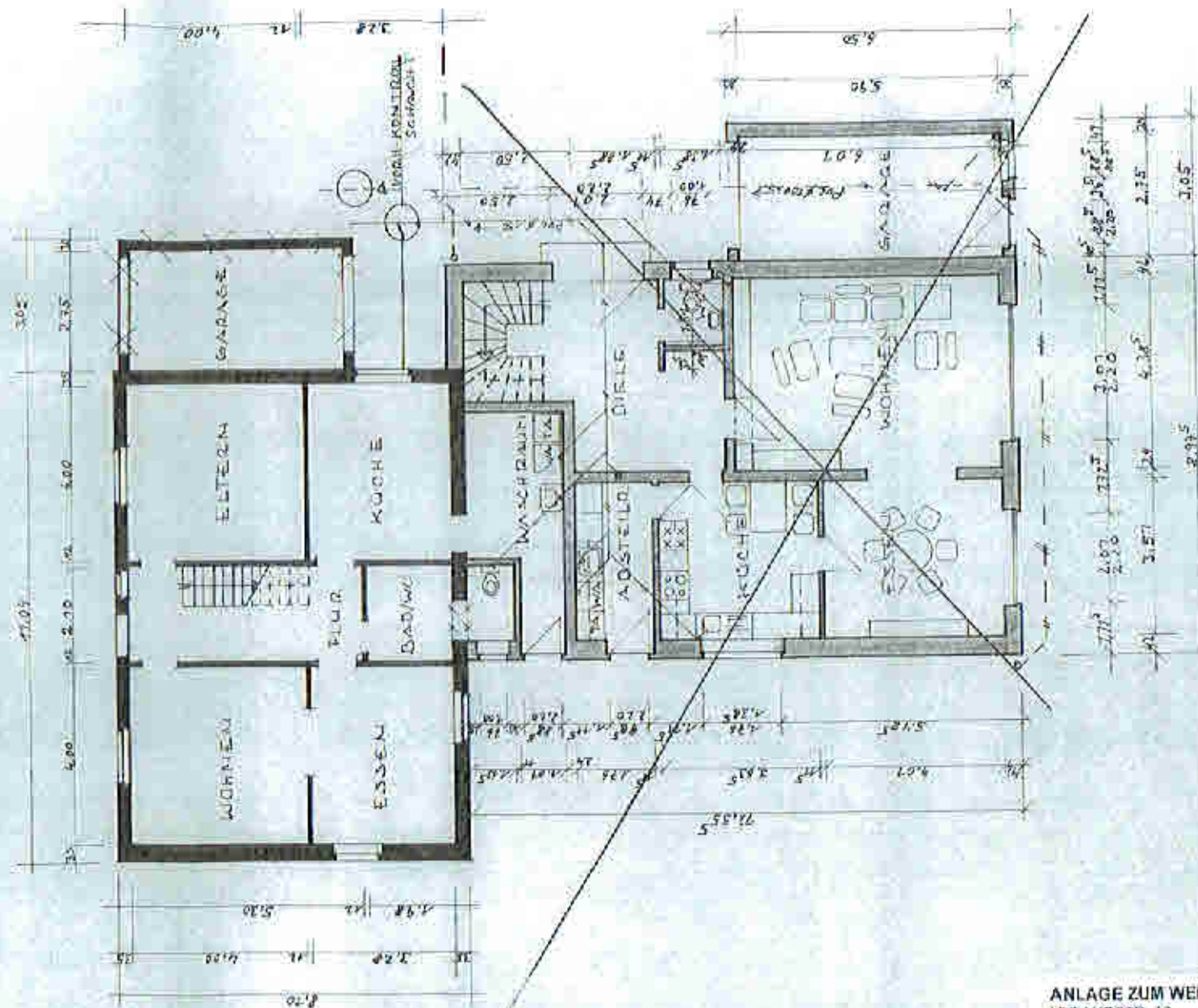
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	58	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	48	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61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

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	75	75	75	75	75
5	70	70	70	70	70
10	65	65	65	65	67
15	60	60	60	61	65
20	55	55	56	59	63
25	50	50	52	56	61
30	45	45	48	53	60
35	40	40	45	51	59
40	35	36	42	49	57
45	30	32	39	47	56
50	25	28	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

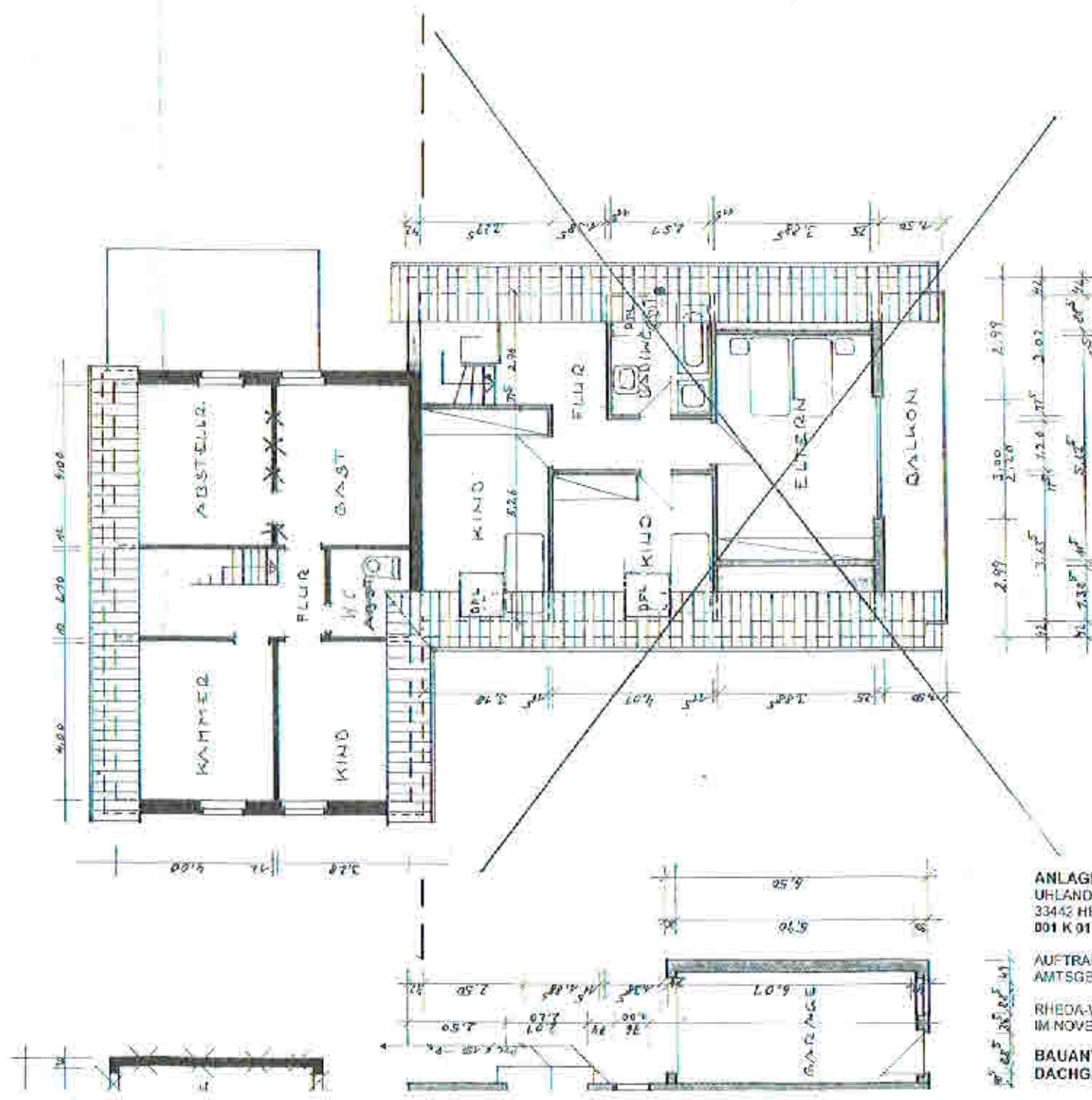
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60



FR0GE5CH055

BAUANTRAG 1981
ERDGESCHOSS

M 1/100



DACHGESCHOSS

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
 UHRLANDSTR. 10
 33442 HERZEBROCK-CLARHOLZ
 001 K 017 / 22

AUFTRAGGEBER:
 AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK
 IM NOVEMBER 2023

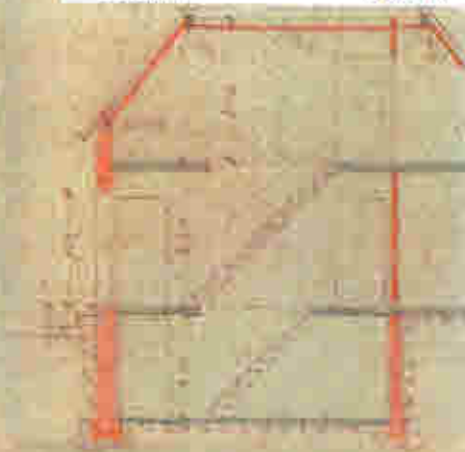
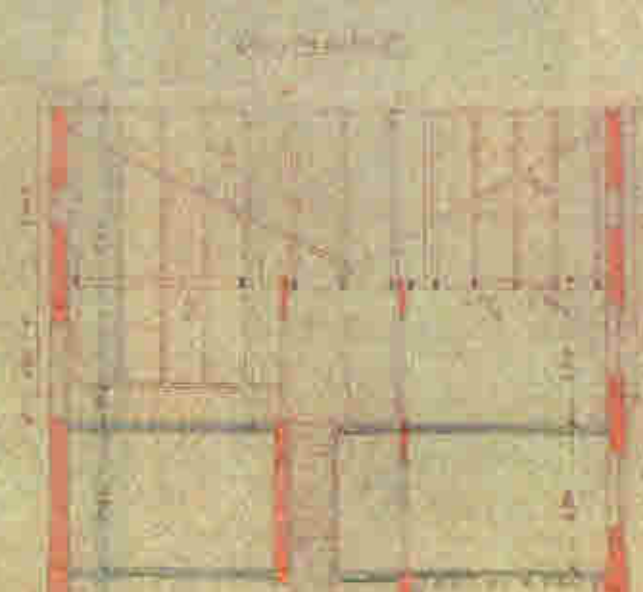
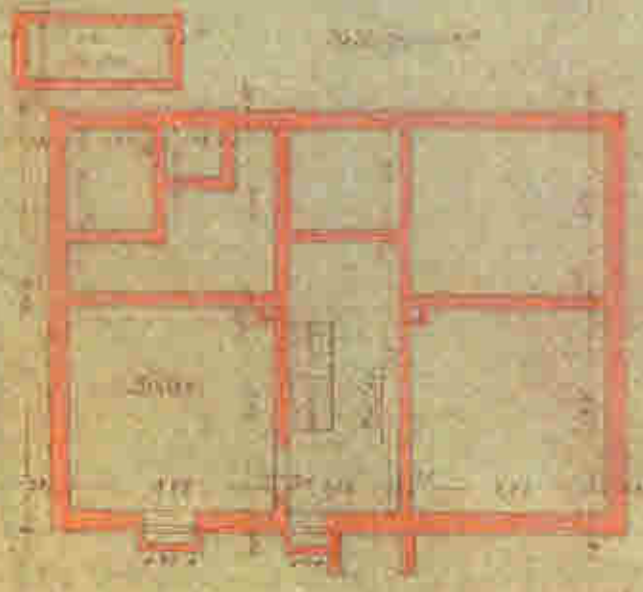
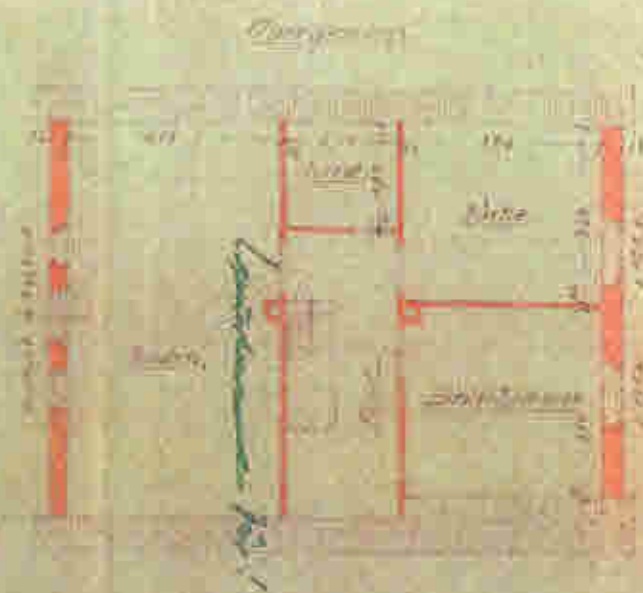
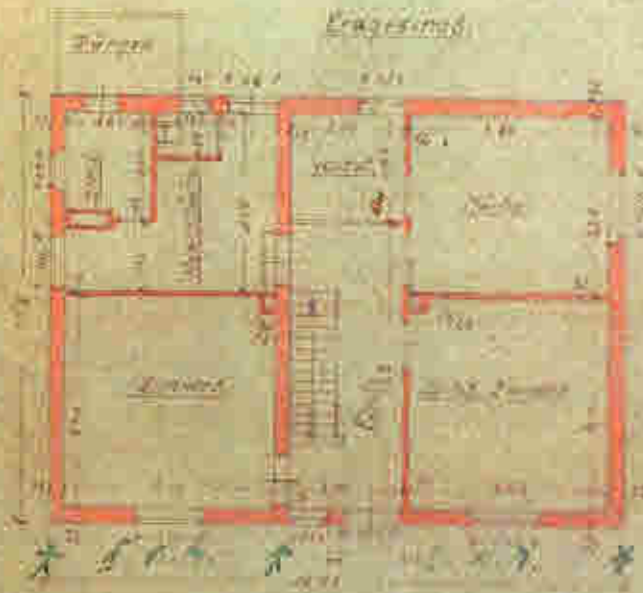
BAUANTRAG 1581
 DACHGESCHOSS

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
UHLANDSTR. 10
33442 HERZEBROCK-CLARHOLZ
001 K 917 / 22

AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT RHEDE-WIEDENBRÜCK

RHEDE-WIEDENBRÜCK
IM NOVEMBER 2023

BAUANTRAG 1949	
KELLERGEOSCHOSS	M 1/100
ERDGESCHOSS	M 1/100
DACHGESCHOSS	M 1/100
SCHNITT	M 1/100



[Handwritten signature]

Beauftragter
Herzbrock-Clarholz
Herzbrock-Clarholz
[Handwritten signature]

Zeichnung eines Hauses aus der Zeit um 1949

Stadtbauamt Rheda

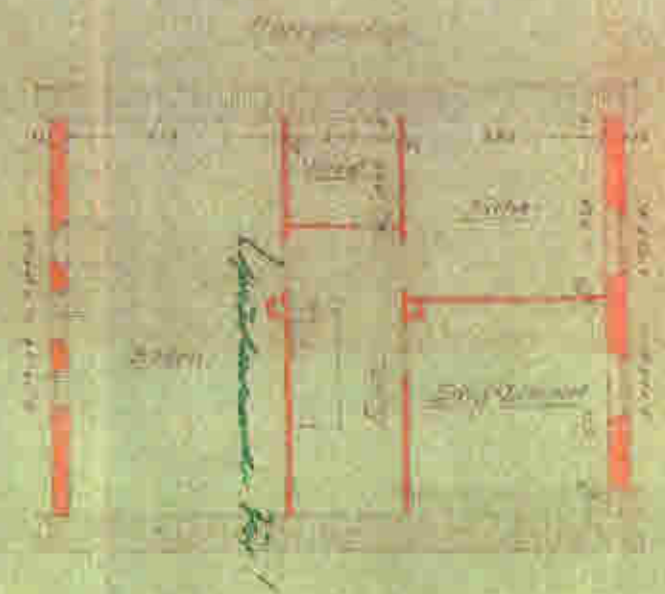
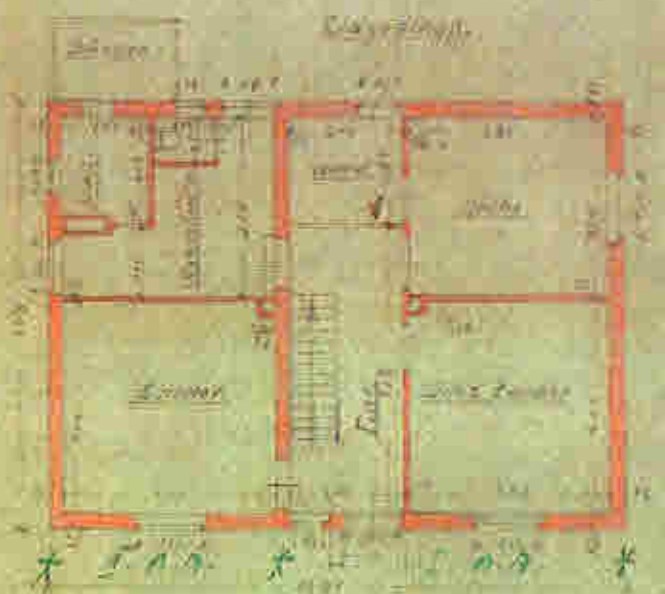
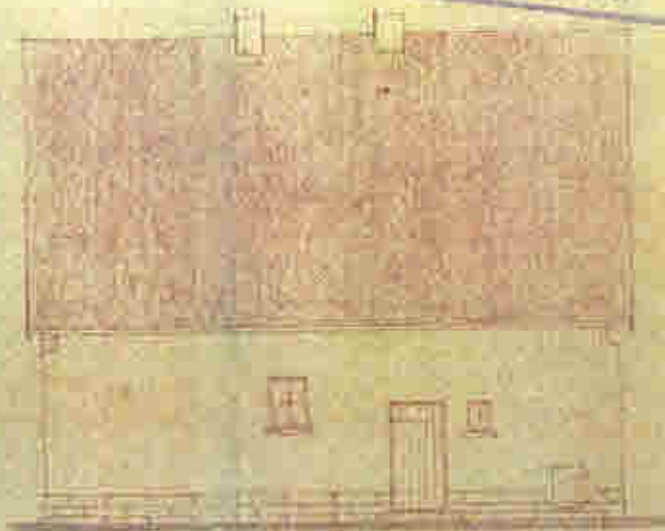
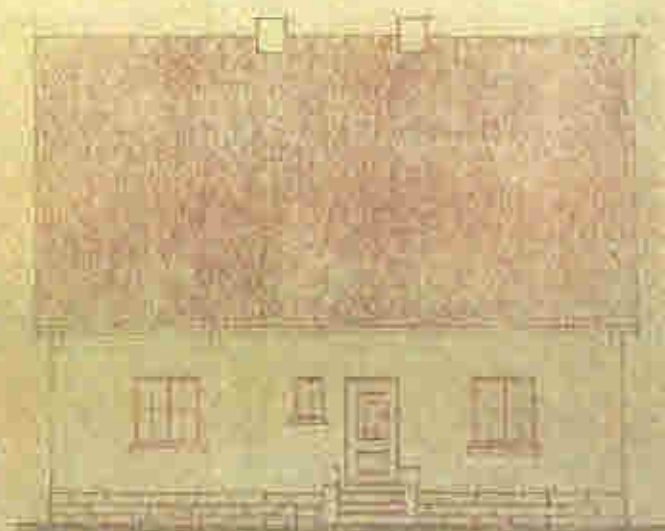
1949

Vorne: Ansicht

Wahlungsbezeichnung
für E. B. B. 1949

Süd: Ansicht

Genehmigt durch
Bauheim Nr.



ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
UHLANDSTR. 10
33442 HERZEBROCK-CLARHOLZ
001 K 017 / 22

AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT RHEDA-WEDENBRÜCK

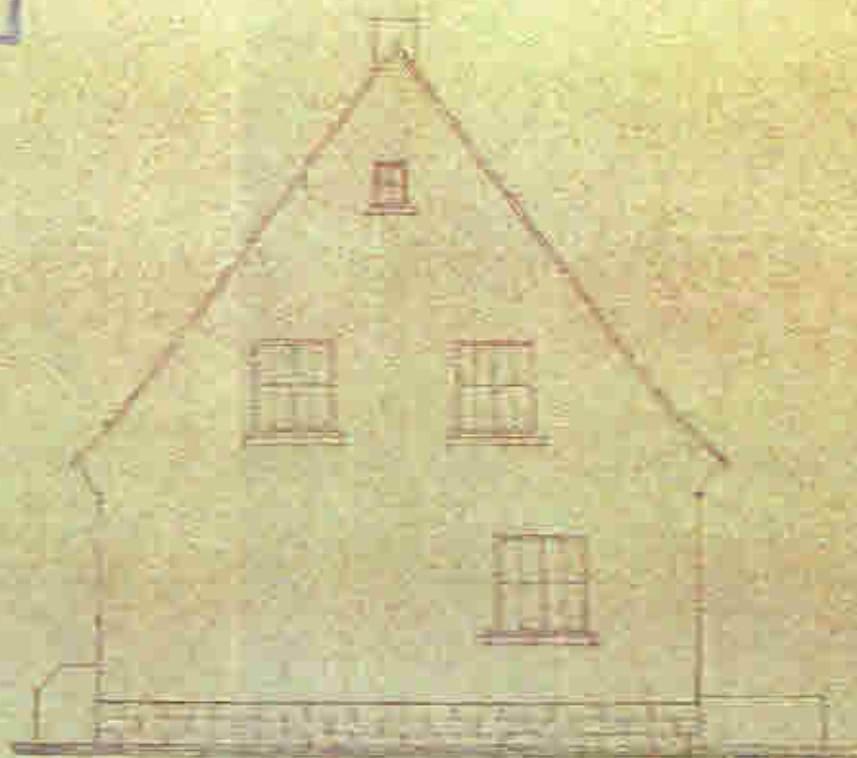
RHEDA-WEDENBRÜCK
IV. NOVEMBER 2023

BAUANTRAG 1949
ERDGESCHOSS
DACHGESCHOSS
NORDANSICHT
OSTANSICHT
SÜDANSICHT

M 1/100
M 1/100
M 1/100
M 1/100
M 1/100
M 1/100

Genehmigt durch
Landesheim Nr.

West-Ansicht



Süddach-Ansicht

$\frac{1}{10}$

Grundriss

Flur 30.

Bemerkungen

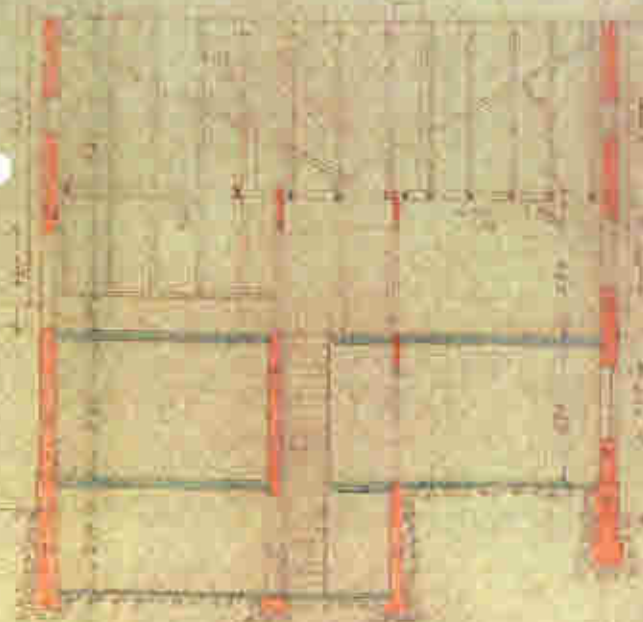
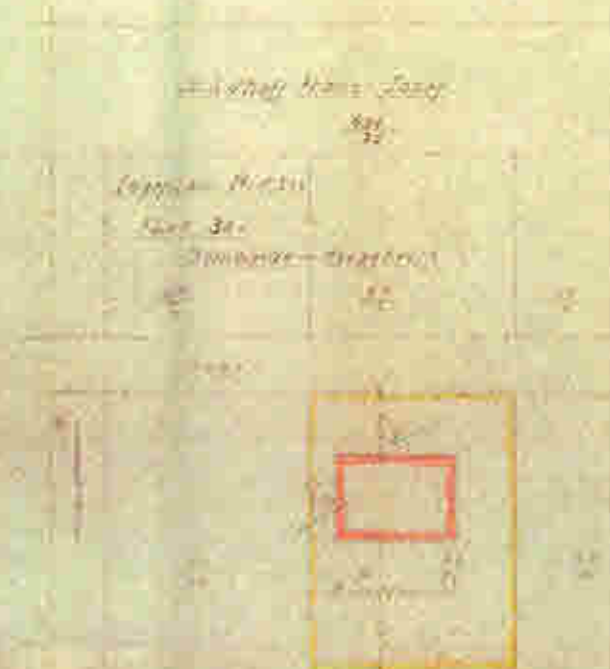
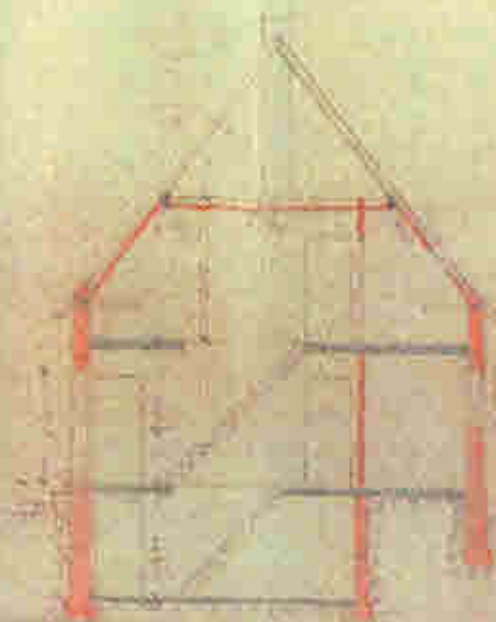
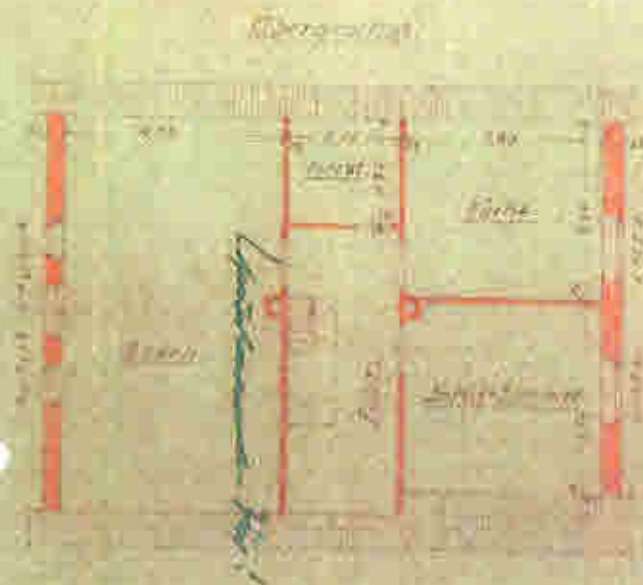
ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
UHLANDSTR. 10
33442 HERZEBROCK-CLARHOLZ
001 K 017 / 22

AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK,
IM NOVEMBER 2023

BAUANTRAG 1949
WESTANSICHT

M 1/100



Ansicht vom Dach
Ansicht vom Dach
Ansicht vom Dach

Ansicht vom Dach
Ansicht vom Dach
Ansicht vom Dach

Ansicht vom Dach
Ansicht vom Dach
Ansicht vom Dach

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
 UHLANDSTR. 10
 33442 HERZEBROCK-CLARHOLZ
 001 K 017 / 22

AUFTRAGGEBER
 AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

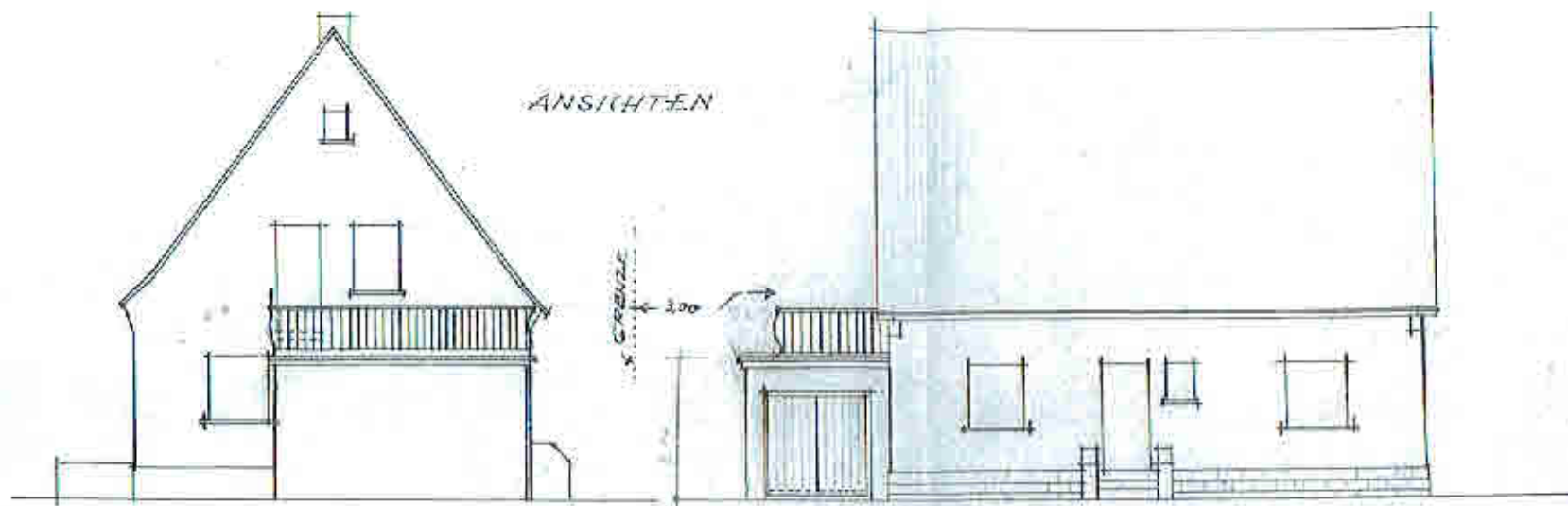
RHEDA-WIEDENBRÜCK
 IM NOVEMBER 2023

BAUANTRAG 1949
 DACHGESCHOSS
 QUERSCHNITT
 LÄNGSSCHNITT
 LAGEPLAN

M 1/100
 M 1/100
 M 1/100
 M 1/500

ZEICHNUNG ZUM ANBAU EINER GARAGE FÜR HERRN
IN HERZEBROCK: KANTSTR. 10 M. 1:100

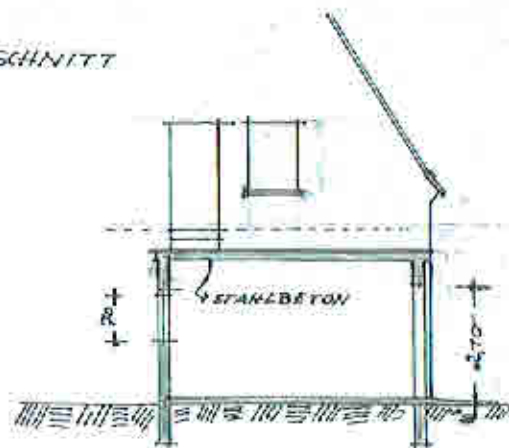
ANSICHTEN



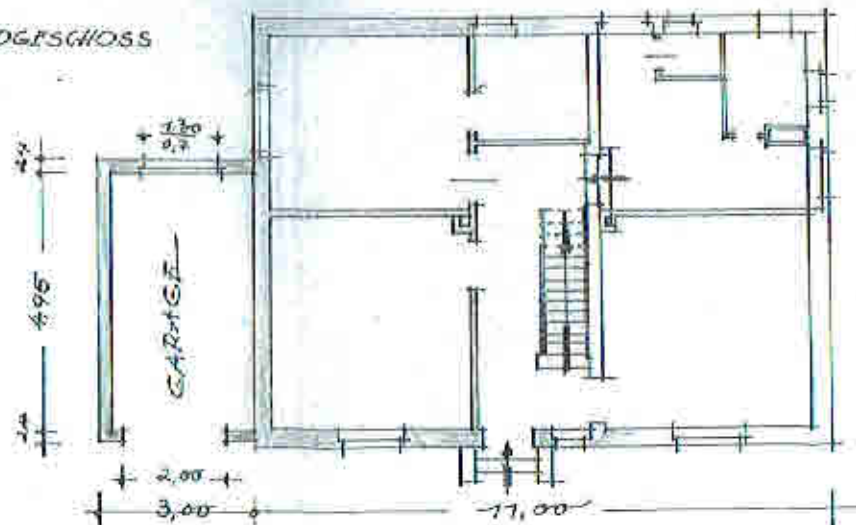
Bauzustand: gemäß
Vermerk vom 28.8.67
für Garagenanbau
H. 1:100
Architektentwurf

Beschädigt durch
Feuer
1954

SCHNITT



ERDGESCHOSS



HERZEBROCK, IM JUNI 1967
GAUHERR: AUSFÜHRUNG:

ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
UHLANDSTR. 10
33442 HERZEBROCK-CLARHOLZ
001 K 017 / 22

AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT RHEDE-WIEDENBRÜCK

RHEDE-WIEDENBRÜCK
IM NOVEMBER 2023

GARAGE 1962
GRUNDRISS
SCHNITT
ANSICHTEN

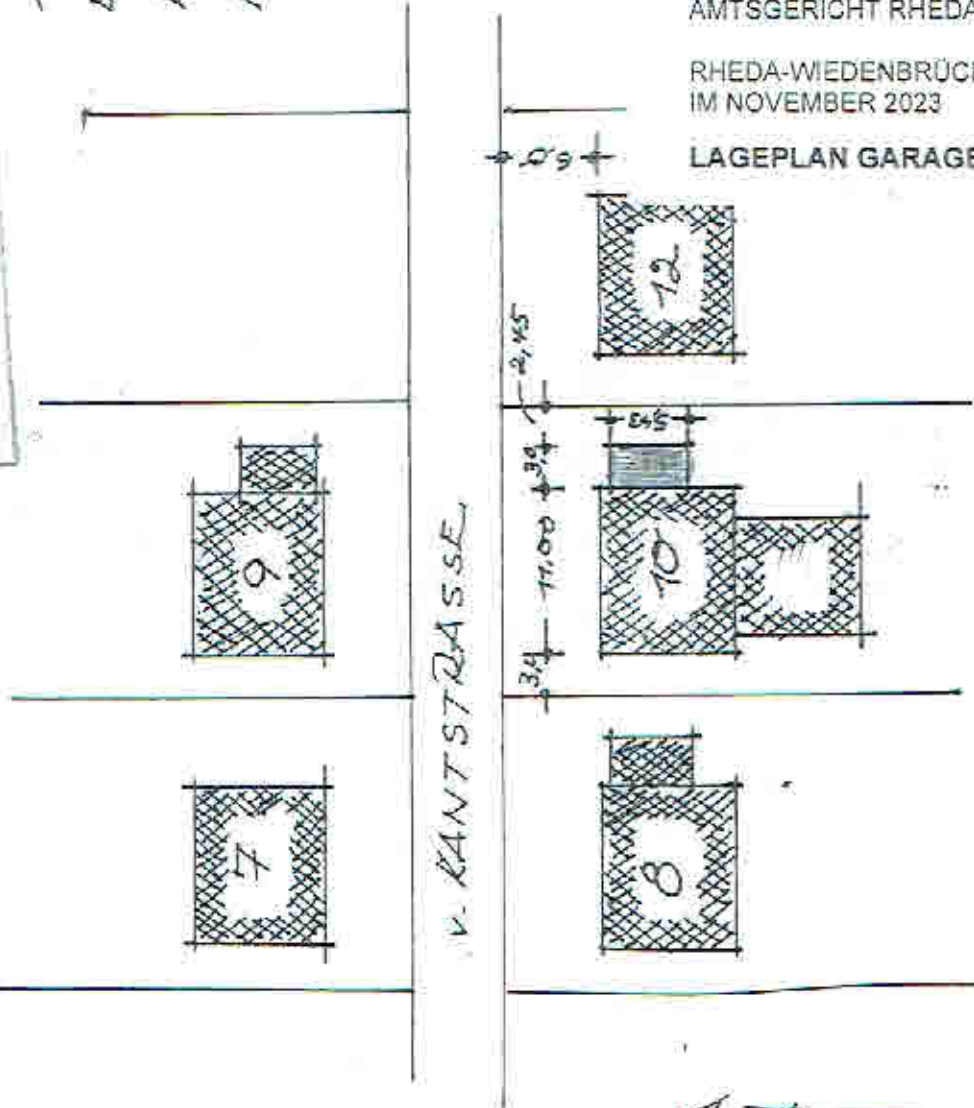
M 1/100
M 1/100
M 1/100

STATISCHE BERECHNUNG:
DER STAHLBETONPLATTE

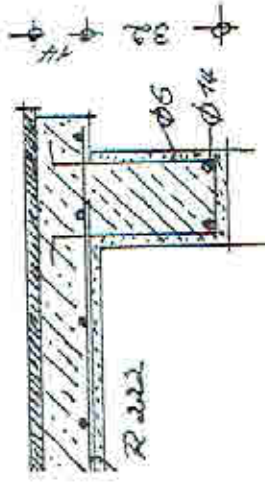
$l = 3,00 \text{ m}; d = 14 \text{ cm};$
 BELASTUNG: $14 \cdot 2400 = 336 \text{ kg/m}^2$
 PLATTEN + PUTZ etc. = 64 kg/m^2
 NUTZLAST = 150 kg/m^2
 $q = 550 \text{ kg/m}^2$
 $M = \frac{550 \cdot 3,0^2}{8} = 620 \text{ kg/m}$
 $B = 22,5; (62,0) G_a = 50; \text{ gen. R 222}$

Genehmigt durch
Baurechts Nr. 1183/62

LAGEPLAN M. 1:500



TORSTURZ M. 1:20



ANLAGE ZUM WERTGUTACHTEN
UHLANDSTR. 10
33442 HERZEBROCK-CLARHOLZ
001 K 017 / 22

AUFTRAGGEBER
AMTSGERICHT RHEDA-WIEDENBRÜCK

RHEDA-WIEDENBRÜCK,
IM NOVEMBER 2023

LAGEPLAN GARAGE 1962

HERZEBROCK: SEPT. 1967
BAUHERR: AUSFÜHRUNG:

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.



01
Nordansicht Uhlandstraße

02
Haustür



03
Westgiebel



04
Ostgiebel



05
Ostansicht Anbau / Stall





06
Südansicht



07
Südansicht



08
Westansicht
Anbau / Stall



09
Südansicht
Wohnhaus



10
Südansicht
Wohnhaus



11
Gartenschuppen



12
Wohnen



13
Essen

14
Elektrospeicherheizung





15
Küche



16
Küche



17 Bad Erdgeschoss
19 Bad Erdgeschoss

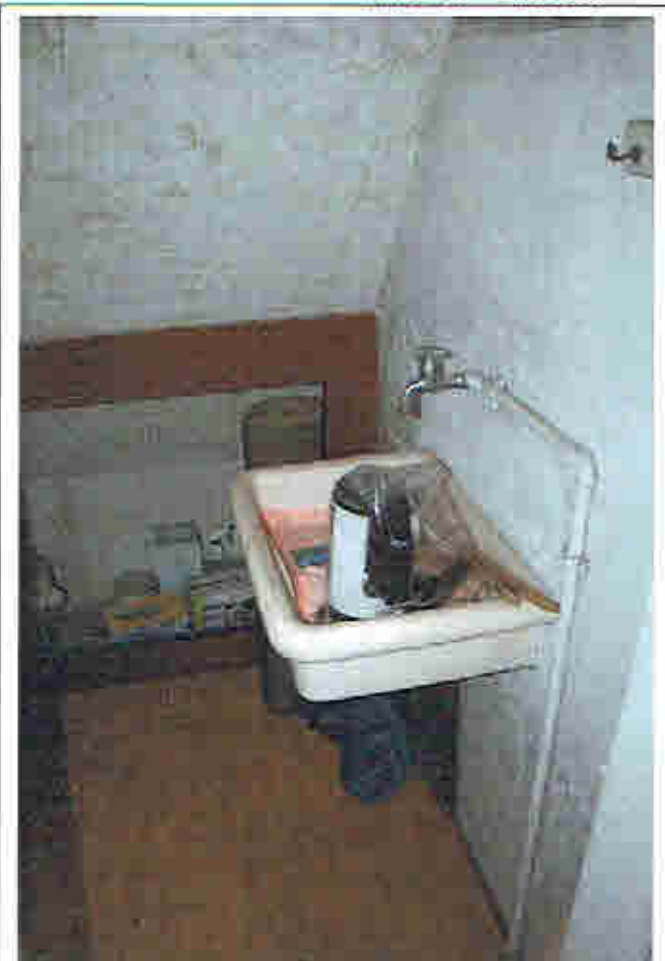


18 Bad Erdgeschoss





20
Zimmer



21
Abstellen

22
Elektrohauptverteilung





23
Gast (Abstellraum)



24
Gast



25
Balkon



26
Balkon



27
Dachboden

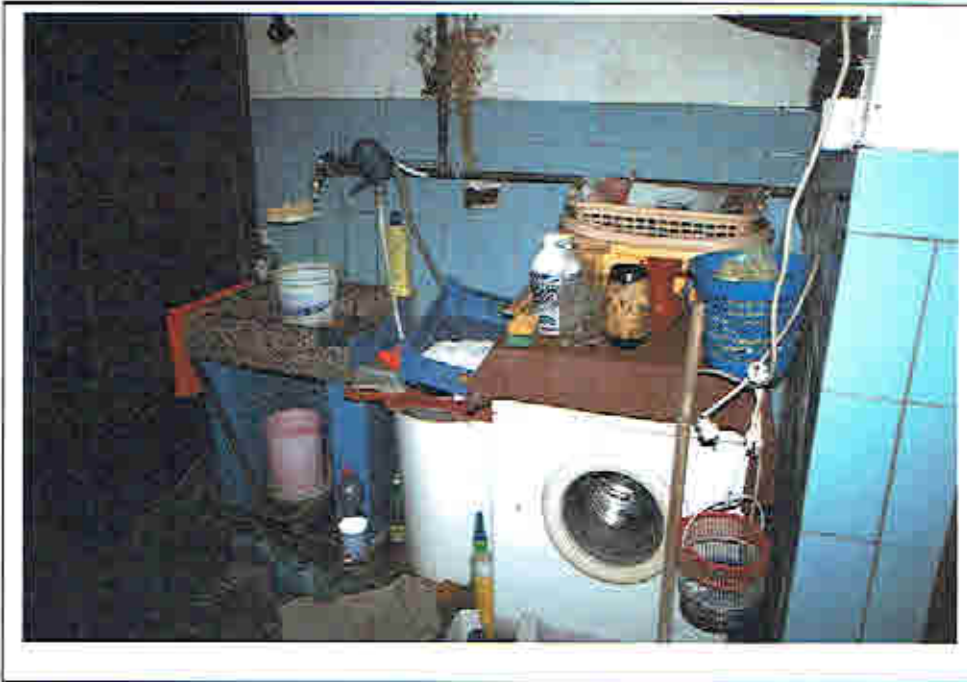


28. Anbau
30. Anbau



29. Anbau.





31
Anbau



32
Anbau
Bodenablauf



33
Anbau



34
Anbau
Dachboden



35
Südansicht
Garage



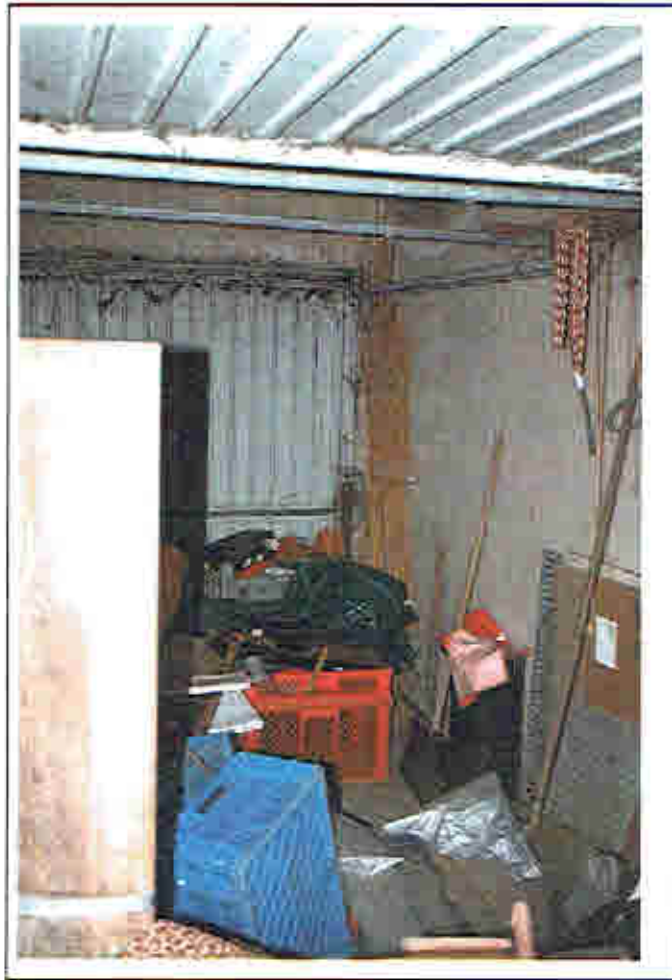
36
Dachranddetail
Balkon / Garage



37
Ostansicht
Garage



38
Dachranddetail
Balkon / Garage



39
Garage