

**HENDRIK
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Anbau und Garage bebauten Grundstücks „Bexterweg 7“ in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock (eingetragen im Grundbuch von Schloß Holte Blatt 7328)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 056/23**

HENDRIK BACHLER

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Steinbruchweg 17, 33605 Bielefeld || Tel. 0521 5212793 || Fax 0521 5212788

info@immogutachter-bielefeld.de || www.immogutachter-bielefeld.de || Steuernummer 305/5006/0663

Bankverbindung: Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG || BIC VBGDE3MXXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks	4
1. Darstellung der Lagesituation.....	4
2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand.....	4
3. Bauleitplanung.....	5
4. Grundstücksbeschaffenheit.....	5
5. Erschließungszustand.....	5
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten.....	6
II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen	8
1. Allgemeines.....	8
2. Baubeschreibung.....	8
3. Außenanlagen.....	9
4. Einschätzung des baulichen Zustands.....	9
5. Energetischer Gebäudezustand - Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	9
6. Bauzahlen.....	12
III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung	13
1. Definition des Verkehrswerts.....	13
2. Rechtsgrundlagen.....	13
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	13
IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung	14
1. Bodenwertermittlung.....	14
1.1 Bodenrichtwert.....	15
1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts.....	15
2. Sachwertermittlung.....	15
2.1 Vorbemerkung.....	15
2.2 Normalherstellungskosten.....	16
2.3 Wertminderung wegen Alters.....	18
2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverf.).....	18
2.5 Außenanlagen.....	18
2.6 Rechengang.....	19
2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts.....	19
V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts	20
1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung.....	20
2. Ergebnis Verkehrswert.....	20
VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis	21
1. Hinweise.....	21
2. Anlagenverzeichnis.....	22
3. Literaturverzeichnis.....	22

I. Daten und Beschreibung des Grundstücks

1. Darstellung der Lagesituation

Ort: Schloß Holte-Stukenbrock: Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock mit ca. 27.500 Einwohnern¹ gehört dem Kreis Gütersloh an (Regierungsbezirk Detmold). Der gesamte Kreis Gütersloh beheimatet rund 373.000 Einwohner und liegt in Nordrhein-Westfalen. Die nächsten, größeren Städte (das jeweilige Zentrum) sind Bielefeld (ca. 20 km), Paderborn (ca. 27 km), Herford (ca. 35 km), Osnabrück (ca. 100 km), Dortmund (ca. 110 km) und Hannover (ca. 125 km). Der Kreis Gütersloh liegt nahe den Bundesautobahnen 2 und 33.

Lage im Ort: Das zu bewertende Objekt liegt ca. einen km Luftlinie nordwestlich des Bahnhofs von Schloß Holte entfernt.
Eine durchschnittliche Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist in erreichbarer Nähe vorhanden (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen). Die nächste Bushaltestelle „Milanweg“ liegt ca. 7 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt (AS 22, Schloß Holte-Stukenbrock) der BAB 33 ist in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen.

Straßenlage: Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt am Bexterweg. Der Bexterweg ist eine Sackgasse und zweigt von der Sender Straße ab. Der Bexterweg ist überwiegend von kleineren Wohnbebauungen geprägt und aufgrund der Sackgasseneigenschaft als wenig befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als leicht angespannt einzustufen.

Lagebeurteilung: normale Wohnlage

2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand²

Die Entwicklung und die Struktur der Bevölkerung in der Vergangenheit sind ein wichtiger Indikator um zukünftige Tendenzen abschätzen zu können. Die Bevölkerungsentwicklung wird von zwei Faktoren beeinflusst, die sich als „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung“ identifizieren lassen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der Geburtenhäufigkeit (Fertilität) und der Sterberate (Mortalität) zusammen.

Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen).

In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“ und „älter“.

¹ Lt. Auskunft der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

² Quelle: Bertelsmann Stiftung

Diese Entwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits abgezeichnet und wird sich in Zukunft - räumlich differenziert - weiter verstärken. Insgesamt wird für die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock in den Jahren 2012 bis 2030 eine eher negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (-1,5 %).

Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock voranschreitet.

Die Zahlen der Personen im Kindergartenalter gehen deutlich zurück, ebenso wie die vier Altersjahrzehnte der potenziell Erwerbstätigen (25 bis 64 Jahre). Bei den jüngeren Erwachsenen gibt es einen leichten Zuwachs, die Zahl der Senioren steigt dagegen sehr deutlich an, sowohl für die unter als auch für die über 80-Jährigen.

Das Medianalter in Schloß Holte-Stukenbrock wird von 43,5 Jahre im Jahr 2012 auf 47,2 Jahre im Jahr 2030 ansteigen.

3. Bauleitplanung

Laut Aussage der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock existiert für den Bereich um das zu bewertende Objekt ein gültiger Bebauungsplan. Dieser ist mit Nr. 10 „Landerdamm“ bezeichnet und ist am 07.12.1983 rechtskräftig geworden. Er weist für das Bewertungsobjekt u.a. ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen und offenen Bauweise aus. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wird unterstellt.³

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 1986) ist mit einem freistehenden, Einfamilienwohnhaus nebst Wohnanbau und Garage bebaut. Das Flurstück ist rechteckähnlich zugeschnitten und weist keine nennenswerte Höhendifferenz auf. Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

5. Erschließungszustand

Das Wohnhaus ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Erschließung erfolgt über den Bexterweg. Dieser ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert. Beleuchtungseinrichtungen und Gehwege sind nicht vorhanden.

³ Ausnahme Terrassenüberdachung und Holzschuppen

Altlasten:

An den Tagen der Inaugenscheinnahme sind keine Abnormalitäten bez. Altlasten auffällig geworden. Lt. Auskunft des Kreises Gütersloh liegen keine Angaben über etwaig vorhandene Altlasten auf dem zu bewertenden Flurstück vor.

Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

Baulasten:

Lt. Auskunft der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ist das zu bewertende Flurstück 1986 mit zwei Baulasten belastet (Baulastenblätter 187 und 400). Beide Baulastenblätter beziehen sich jedoch auf eine einzuhaltende Abstandsfläche entlang der nördlichen Flurstücksgrenze zum Flurstück 1773.

Die belastete Fläche hat eine Größe von rd. 38 qm. Unter der Berücksichtigung des unbelasteten Bodenrichtwerts zum belasteten Bodenwert halte ich hier einen Wertabschlag in Höhe von rd. 9.000,00 € für diese Abstandsflächenbaulast für sachverständig angemessen.

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Objekt liegt lt. Angabe der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutz-, Quellschutz, Wasserschutz- oder Naturschutzgebiet.

Wohnungsbindung:

Das Objekt ist lt. tel. Auskunft der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock -Abteilung Wohnungsbauförderung- nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag besteht somit keine Wohnungsbindung.

II. Beschreibung der baulichen Anlagen

1. Allgemeines

Das zu bewertende Flurstück 1986 wurde lt. Angaben in der Bauakte im Jahre 2005 mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss nebst Garage bebaut. 2014 folgte ein eingeschossiger Flachdachanbau.

An den Tagen der Inaugenscheinnahme wurde mir das Objekt nicht zugänglich gemacht. Aus diesem Grund hat die Bewertung nach dem äußeren Anschein und nach Aktenlage zu erfolgen.

Die entsprechenden Grundrisspläne aus der Bauakte sind den Anlagen dieses Gutachtens beigefügt.

Die **Gesamtwohnfläche** des Hauses wird lt. vorliegender Wohnflächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock mit **141,48 m²** angegeben.⁶

2. Baubeschreibung⁷

Rohbau

Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk (massiv)
Innenwände:	Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Dämmfassade mit Putzauftrag
Decken:	EG: Stahlbetondecke ⁸
Dach:	Haupthaus: Satteldach als Krüppelwalmdach, Holzdachstuhl, Betondachsteindeckung Anbau: Flachdach mit Bitumenabdichtung
Dach-entwässerung:	Vorhängedachrinnen mit Fallrohren aus Zinkblech

Ausbau

Fenster:	Dreh-/Kippfenster aus Kunststoff, isolierverglast, teilweise mit Rollläden
----------	--

⁶ Siehe Anlagen

⁷ Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

⁸ In Bezug auf das Haupthaus

Türen: Hauseingangstürelement aus weißem Kunststoff mit Lichtausschnitten

Gebäudetechnik

Heizung: Lt. Aussage der Eigentümerin ist eine Wärmepumpe im Zuge des Neubaus verbaut worden.

Elektroinstallation: vermutlich durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Installation

Garage: Mauerwerk, Dämmfassade mit Putzauftrag, Flachdach, kein Garagentor

3. Außenanlagen

Die Zuwegung zur Garage und dem Hauseingangsbereich sind mit Betonsteinpflaster befestigt. An der rückwärtigen Gebäudeseite ist eine überdachte Terrasse angelegt. Hinter der Garage wurde ein Holzschuppen errichtet.

In der Bauakte der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock konnten keine Hinweise auf die baurechtliche Genehmigung der Terrassenüberdachung und des Holzschuppens gefunden werden. Aus diesem Grund werden diese baulichen Anlagen als wertneutral betrachtet.

Die auf dem Flurstück nicht weiter befestigten Freiflächen sind mit Rasen und Gehölz begrünt.

4. Einschätzung des baulichen Zustands

An den Tagen der äußeren Inaugenscheinnahme wurden eine Rissbildung in der Hauseingangstürleibung, eine schadhafte Dehnungsfuge zwischen der Garage und Wohnhaus und einige optische Mängel in der Fassade festgestellt. Das Objekt machte äußerlich insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Für die Instandsetzung der vorgenannten Schäden wird hier ein Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von pauschal 3.000,00 € in Ansatz gebracht.

5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Allgemeines

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Laut Gesetz zum Erneuerbaren Heizen ist seit Januar 2024 der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil sein soll. Spätestens bis zum Jahr 2045 soll so die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet werden. Dann sollen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Seit 2024 muss jede **neu** eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten greift diese Regel direkt seit 1. Januar 2024. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es längere Übergangsfristen. In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner) werden klimafreundliche Energien beim Heizungswechsel spätestens nach dem 30. Juni 2026 Pflicht. In kleineren Städten ist der Stichtag der 30. Juni 2028. Gibt es in den Kommunen bereits vorab eine Entscheidung zur Gebietsausweisung für zum Beispiel ein Wärmenetz, die einen kommunalen Wärmeplan berücksichtigt, können frühere Fristen greifen.

Den Städten und Gemeinden kommt dabei bei der Wärmewende eine entscheidende Rolle zu. Viele Entscheidungen darüber, wie die Wärmeversorgung organisiert wird und wie die Infrastruktur dafür ausgebaut wird, werden vor Ort getroffen. Dafür erstellen die Kommunen sogenannte Wärmeplanungen. Sie stellen beispielsweise dar, ob in einem Gebiet der Anschluss an ein Fernwärmenetz voraussichtlich möglich sein wird, ob die Wärmeversorgung voraussichtlich dezentral erfolgt oder erfolgen wird (beispielsweise durch Wärmepumpen) oder in einem Gebiet gegebenenfalls das Gasnetz vor Ort auf Wasserstoff umgerüstet wird. Auf Basis dieser Informationen können Eigentümer entscheiden, ob sie das Angebot einer zentralen Wärmeversorgung nutzen wollen, oder sich für eine andere technische Lösung entscheiden, wenn sie auf Erneuerbares Heizen umsteigen.

Intakte Heizanlage können jedoch weiter betrieben werden. Dies gilt auch, wenn eine Heizung Defekte aufweist, aber noch instandgesetzt werden kann. Muss eine Erdgas- oder Ölheizung komplett ausgetauscht werden, weil sie nicht mehr instandgesetzt werden kann oder über 30 Jahre alt ist (bei einem Konstanttemperatur-Kessel), gibt es Übergangslösungen. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Erneuerbaren Heizen befreit werden.

Für die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock liegen bisher keine kommunalen Planungen für eine zentrale Energieversorgung vor.

Nachrüstverpflichtungen

Wie bisher gibt es auch nach dem GEG eine Regelung zur Beschränkung der Betriebszeit von alten Heizkesseln, die weiter Bestand hat. Danach dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben werden und vor dem Jahr 1991 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Hiervon gibt es jedoch folgende Ausnahmen:

1. für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie
2. Heizungsanlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 oder mehr als 400 Kilowatt.
3. Außerdem gibt es eine Ausnahme für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die das Gebäude seit dem 1. Februar 2002 selbst bewohnen. Im Falle eines Eigentümerwechsels muss allerdings der neue Eigentümer, den Heizungskessel bis zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang außer Betrieb nehmen.

In bestimmten Fällen erheblicher Defizite fordert das GEG zusätzliche Nachrüstungen von Anlagen und Bauteilen.

- Leitungen zur Wärmeverteilung, also Heizungs- und Warmwasserrohre, die ungedämmt, aber zugänglich sind, sowie Armaturen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden, müssen zur Begrenzung der Wärmeabgabe entsprechend den Anforderungen für Neubauten gedämmt werden.
- Bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume sind zu dämmen. Dabei ist ein U-Wert von höchstens $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ einzuhalten. Mit nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken meint der Verordnungsgeber Geschossdecken in Räumen, in denen über der obersten Geschossdecke keine Ausbaureserve für Aufenthaltsräume oder für andere Nutzungen (z.B. Abstell- oder Trockenräume) vorgesehen sind. Genügende Tragfähigkeit sowie ausreichende lichte Höhe vorausgesetzt. Alternativ kann stattdessen das darüber liegende Dach gedämmt werden.

Eine Ausnahme von der Nachrüstverpflichtung besteht für Eigentümer in selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen wenigstens eine Wohnung am 1. Februar 2002 (Inkrafttreten der ersten EnEV) vom Eigentümer selbst genutzt war. Hier greifen die Anforderungen erst bei einem Eigentümerwechsel mit einer Frist von zwei Jahren. Im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem Stichtag sind die Nachrüstplichten durch den neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist dafür beträgt 2 Jahre nach dem Eigentumsübergang.

Energieausweis

Mit Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 wurde 2007 der Energieausweis als öffentlich-rechtliches Zertifikat eingeführt. Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter beim vollständigen oder teilweisen Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit können Kauf- und Mietinteressenten auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen. Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 am 01. Mai 2014 muss bei jedem Verkauf bzw. bei jeder Vermietung dem Mieter oder Käufer der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt und nach Vertragsabschluss übergeben werden. Diese Verpflichtung wurde auch in das Gebäudeenergiegesetz GEG übernommen.

Mir lag im Zuge dieser Bewertung kein Energieausweis vor.

6. Bauzahlen

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1) Baujahr des Haupthaus / Anbau: | 2005 / 2014 |
| 2) Grundstücksgröße: | 425 m² |
| 3) Wohnfläche:⁹ | 141,48 m² |
| 4) BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277/87)¹⁰ | |

Die Brutto-Grundfläche nach DIN 277 zur Ermittlung der Herstellungskosten ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks. Die BGF berechnet sich also nach den äußeren Maßen des Bauwerks, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Haupthaus:

$$\text{EG: } 8,00 \text{ m} \times 8,75 \text{ m} = 70,00 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 8,00 \text{ m} \times 8,75 \text{ m} = 70,00 \text{ m}^2$$

Anbau:

$$\text{EG: } 11,97 \times 3,47^5 \text{ m} + 1,56 \times 4,10^5 \text{ m} = \underline{47,99 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{187,99 \text{ m}^2}$$

Die **BGF** wurde mit **187,99 m²** ermittelt.

⁹ Lt. Wohnflächenflächenangabe aus der Bauakte

¹⁰ Ohne Garage

III. Grundsätze der Wertermittlung

1. Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter 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. Rechtsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zivilprozessordnung (ZPO)

3. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Gem. § 6 ImmoWertV stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

das Vergleichswertverfahren	(Abschnitt 1, § 24 - § 26)
das Ertragswertverfahren	(Abschnitt 2, § 27 - § 34)
das Sachwertverfahren	(Abschnitt 3, § 35 - § 39)

Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 der ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor, § 26 ImmoWertV). Das Vergleichswertverfahren findet dann Anwendung, wenn wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen sich der Grundstücksmarkt maßgeblich an Vergleichspreisen orientiert.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (§ 27 ImmoWertV). Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren findet bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Anlageobjekte, Renditeobjekte) gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der Sachwert baulicher Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Alterswertminderungen und dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu ermitteln. Das Sachwertverfahren findet hauptsächlich bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung.

Hier findet das Sachwertverfahren seine Anwendung, da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienwohnhaus handelt und solche Objekte üblicherweise nicht zu Renditezwecken gehandelt werden.

IV. Durchführung der Wertermittlung

1. Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

1.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert einschließlich Wege- und Kanalbaukosten für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsmerkmale vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen vom Richtwert. Der zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag veröffentlichte und aktuellste Bodenrichtwert beträgt in der entsprechenden Bodenrichtwertzone zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024: 270,00 €/m². Dieser Richtwert gilt u.a. für ein Grundstück mit einer ein-/zweigeschossigen Wohnbebauung und i.d.R. für eine Grundstücksgröße von 200 m² bis 900 m².

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert muss hier weder konjunkturell noch lagespezifisch angepasst werden, da der Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag und der Bodenrichtwertstichtag zeitlich nahe beieinander liegen und die Grundstückslage der allgemein angenommenen Lage der Bodenrichtwertkarte entspricht.

1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück 1986:

$$425 \text{ m}^2 \times 270,00 \text{ €/m}^2 = 114.750,00 \text{ €}$$

Der **Bodenwert wird mit 114.750,-- € ermittelt.**

2. **Sachwertermittlung**

2.1 Vorbemerkung

Der Sachwert (gem. § 35 bis § 39 ImmowertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes) sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als Sachwert der Wiederherstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen mit dem Bodenwert ermittelt, wobei die altersbedingte Wertminderung,

Baumängel und Bauschäden, sowie wirtschaftliche Wertminderungen und Werterhöhungen zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Der Wiederherstellungswert wird dabei regelmäßig nach gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten), bezogen auf eine geeignete Flächen- und Raumeinheit, bzw. nach Einzelgewerken ermittelt.

Der Gebäudesachwert wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten je Bezugseinheit mit Baunebenkosten
x
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Herstellungskosten der Gebäudeart
+
Herstellungskosten der besonderen Bauteile, Einrichtungen und sonstigen Vorrichtungen
=
Herstellungskosten des Gebäudes
x
Baupreisindex
=
Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag
-
Alterswertminderung
=
Gebäudesachwert

2.2 Normalherstellungskosten

Der **Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Bruttogrundfläche (BGF) pro m²** wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drempeelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt.

Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet, sofern er bei der Berechnung der BGF nicht berücksichtigt wurde. Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW.

Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert.

Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss nebst Flachdachanbau. Die Gebäudeklassen werden demnach zu 76 % mit 1.21 und zu 24 % mit 2.23 ermittelt.

Der Ausstattungsstandard und die entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden wie folgt ermittelt:

Baujahr: 2005

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 61 Jahre

lineare Alterswertminderung: 24,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,8	0,2		23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung				0,5	0,5	9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.21 / 2.23	808	897	1029	1244	1552	
Gebäudestandardkennzahl						3,3

Außenwände	$0,8 \times 23\% \times 1029 + 0,2 \times 23\% \times 1244$	247 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 1029 + 0,5 \times 15\% \times 1244$	170 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 1029$	113 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 1029$	113 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1029$	113 €/m ² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 1029$	51 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1029$	93 €/m ² BGF
Heizung	$0,5 \times 9\% \times 1244 + 0,5 \times 9\% \times 1552$	126 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 1029$	62 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		1088 €/m² BGF

Der Kostenkennwert wird demnach mit 1.088,00 €/m² BGF ermittelt.

2.3 Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung eines Gebäudes bez. seines Alters ergibt sich nicht alleine aufgrund seines Alters. Dies spielt natürlich auch eine wichtige Rolle, doch viel wichtiger ist es, die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes zu ermitteln. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können ein Gebäude somit erheblich „verjüngen“.

Die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts wird aufgrund der Markteinschätzung und Erfahrungswerten auf 60 - 100 Jahre geschätzt. Da beim Bau des Hauses scheinbar solide Baustoffe verwendet worden sind, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf ca. 80 Jahre. Der Wohnhausanbau teilt sich zusammen mit dem Haupthaus ein wirtschaftliches und technisches Schicksal.

Berechnung der Restnutzungsdauer:

$$\begin{array}{rcccccc} 2005 & + & 80 & - & 2024 & = & 61 \\ \text{(Baujahr)} & & \text{(Gesamtnutzungsdauer)} & & \text{(Stichtagsjahr)} & & \end{array}$$

Nach dieser Theorie beträgt die Restnutzungsdauer 61 Jahre.

Die Alterswertminderung beträgt somit nach linearer Abschreibung: **24,00 %**.

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle ist der Zeitwert der Garage (mängelfrei, ohne Bodenwertanteil und Garagentor) in Höhe von rd. 10.000,00 Euro zu berücksichtigen. Der genannte Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von 3.000,00 € ist hier neben dem Wertabschlag für die Baulast in Höhe von 9.000,00 € in Abzug zu bringen. Somit werden hier für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sachwertverfahren 2.000,00 € in Abzug gebracht (+10.000,00 € - 3.000,00 € - 9.000,00 € = -2.000,00 €).

2.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen beinhalten auch die Kosten für die Hausanschlüsse; hier: Wasser, Abwasser, Telefon und Strom. Hierfür wird nach VOGELS ein pauschaler Betrag zwischen 2 % und 10 % des Gebäudesachwertes in Ansatz gebracht. Ich halte hier rd. 6,0 % für angemessen.

2.6 Rechengang

Sachwert

Herstellungskosten

Bruttogrundfläche in m ²	187,99	
x Normalherstellungskosten 2010 / m ² in €		1.088,00
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	182,7	1.987,78
Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €		373.682,01

Alterswertminderung

Restnutzungsdauer in Jahren (geschätzt)	61	
Alterswertminderung (linear)	24,00%	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%	
Summe der Wertminderung in %	24,00%	89.683,68
Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €		283.998,33

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 6,0%	6,00%	17.039,90
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	2.000,00

Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen im heutigen Zustand **299.038,23**

Bodenwert **114.750,00**

Sachwert in € **413.788,23**

Kontrollrechnung		
Wohnfläche in m ² / € pro m ² Wfl.	141,48	2.924,71
€ pro m ² Wohnfläche ohne Grundstück		2.113,64
Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche in €		811,07

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert wurde in Höhe von **413.788,-- €** ermittelt.

V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

Vorläufiger Sachwert : 413.788,-- €

Das Sachwertverfahren, welches auf Ersatzbeschaffungskosten ausgerichtet ist, ist vielmehr für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern geeignet. Marktbeeinflussende Faktoren finden beim Berechnen des Sachwertes weit weniger Beachtung als z. B. beim Ertragswert. Dies muss beim Sachwert durch Marktanpassungen erfolgen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh führt im Grundstücksmarktbericht 2024 aus, dass der ermittelte vorläufige Sachwert dem Verkehrswert u. U. nicht entspricht. Der ermittelte Sachwert ist dann durch einen entsprechenden Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) zu bereinigen. In Anlehnung an diese Auswertung und der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt, halte ich eine Marktanpassung in Höhe von rd. 5 % (Abschlag) für marktkonform.

Demnach:

$$(413.788,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €}) \times 0,95 - 2.000,00 \text{ €} = 392.998,60 \text{ €}$$

2. Ergebnis Verkehrswert

Somit schätze ich den (auf volle zehntausend) gerundeten Wert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (10.09.2024) auf Basis des Sachwertverfahrens auf:

Verkehrswert gem. § 194 BauGB **390.000,-- €.**

VI. Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis

1. Hinweise

Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts konnte/n nur der optische Zustand der Gebäude bzw. offensichtliche Mängel ermittelt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Zerstörende Untersuchungen auf die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit und Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurden nicht vorgenommen. Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Bestandteil des Auftrags gewesen. Für die baurechtliche Situation, den Flächenangaben und den Ausführungen in der Baubeschreibung kann keine Gewähr übernommen werden. Die Bewertung erfolgte ohne Inventar (Mobiliar, Einbauküche etc.). Hiermit versichere ich, dass dieses Gutachten von mir mit bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist. Alle Stellen, die wörtlich oder annähernd wörtlich aus Veröffentlichungen entnommen worden sind, habe ich kenntlich gemacht. Ich habe keinerlei persönliches Interesse an dem Ausfall dieses Gutachtens. Ich stehe zu keinem der an diesem Verfahren Beteiligten in irgendeinem verwandtschaftlichen Verhältnis.

Bielefeld, den 02.10.2024

2. Anlagenverzeichnis

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Altlastenauskunft
- 4) Baulastenauskunft
- 5) Anliegerbescheinigung
- 6) Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten
- 7) Wohnflächenberechnung
- 8) Abdruck des Grundbuchs (ohne Abteilung III)
- 9) Fotodokumentation

3. Literaturverzeichnis

- 1) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- 2) ImmoWertV
- 3) Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag
- 4) Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- 5) Ross-Brachmann: Ermittlung des verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage
- 6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
- 7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
- 8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
- 9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
- 10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
- 11) Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Gütersloh



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

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schloß Holte-Stukenbrock.

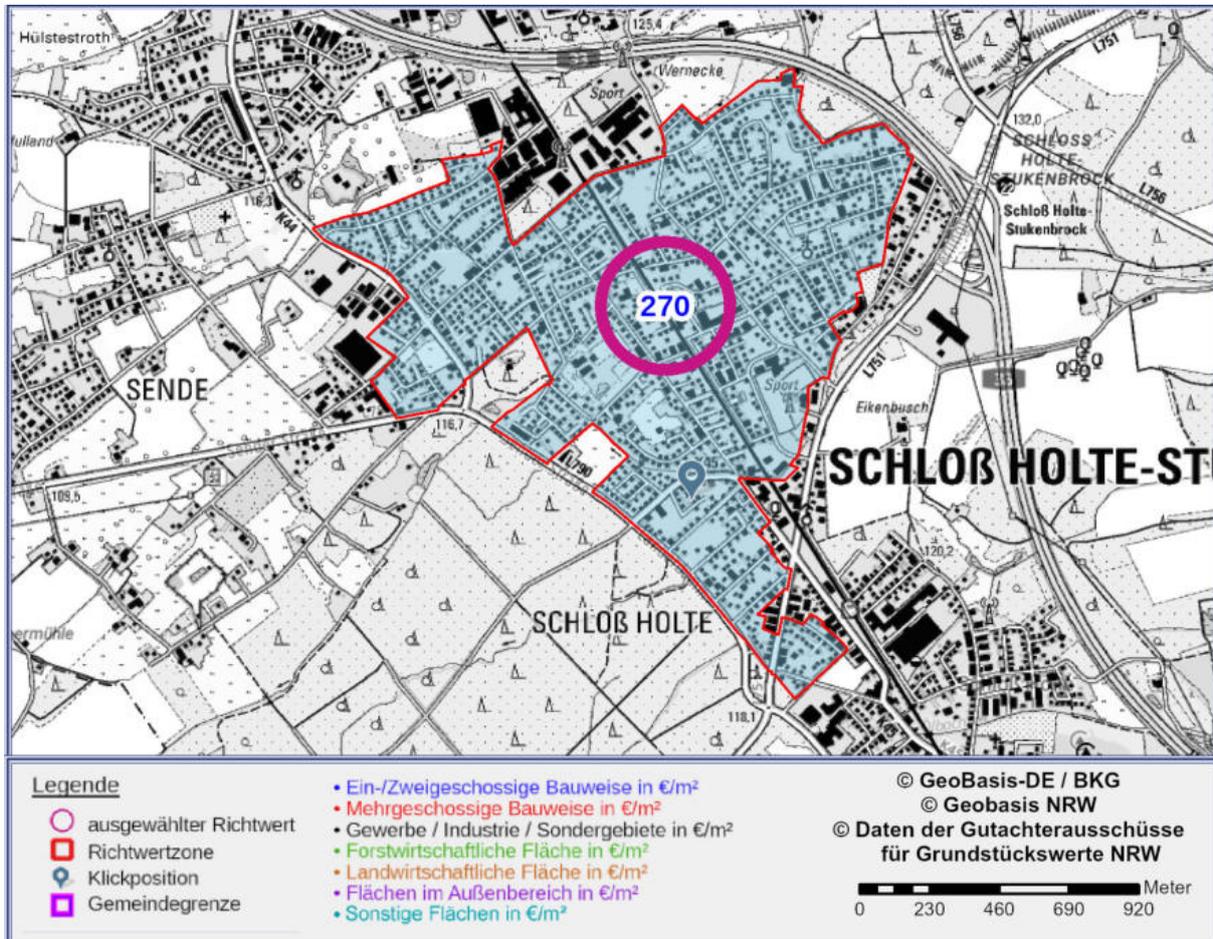


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schloß Holte-Stukenbrock
Postleitzahl	33758
Gemarkungsnummer	2542
Bodenrichtwertnummer	6015
Bodenrichtwert	270 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	500 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

Das Lagemerkmal 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 Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 01.10.2024 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 Erholung- 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, Messegelände, Flughäfen, Abraummalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

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

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



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

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

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

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

Weitere Erläuterungen befinden sich im Grundstücksmarktbericht.

Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke

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

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

W – Wohnbaufläche

Die Bodenrichtwerte im Innenbereich gelten in der Regel für Flächen von 200 bis 900 m². Der volle Bodenrichtwert sollte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser i.d.R. bis max. 900 m² und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis max. 450 m² angesetzt werden. Die Flächenanteile, die über die übliche objektspezifische Größe hinausgehen und nicht separat bebaut werden können, sind entsprechend ihrer Qualität zu bewerten (z.B. Gartenland).

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

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

MI – Mischgebiet, MD – Dorfgebiet

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

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

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

MK – Kerngebiet

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

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

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

Preisindex

Im Grundstücksmarktbericht werden Indexreihen für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus veröffentlicht.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Gartenland bei übergroßen Grundstücken im Innenbereich

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

Abweichung der Flächenausnutzung im Stadtgebiet Gütersloh (abweichende WGFZ)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

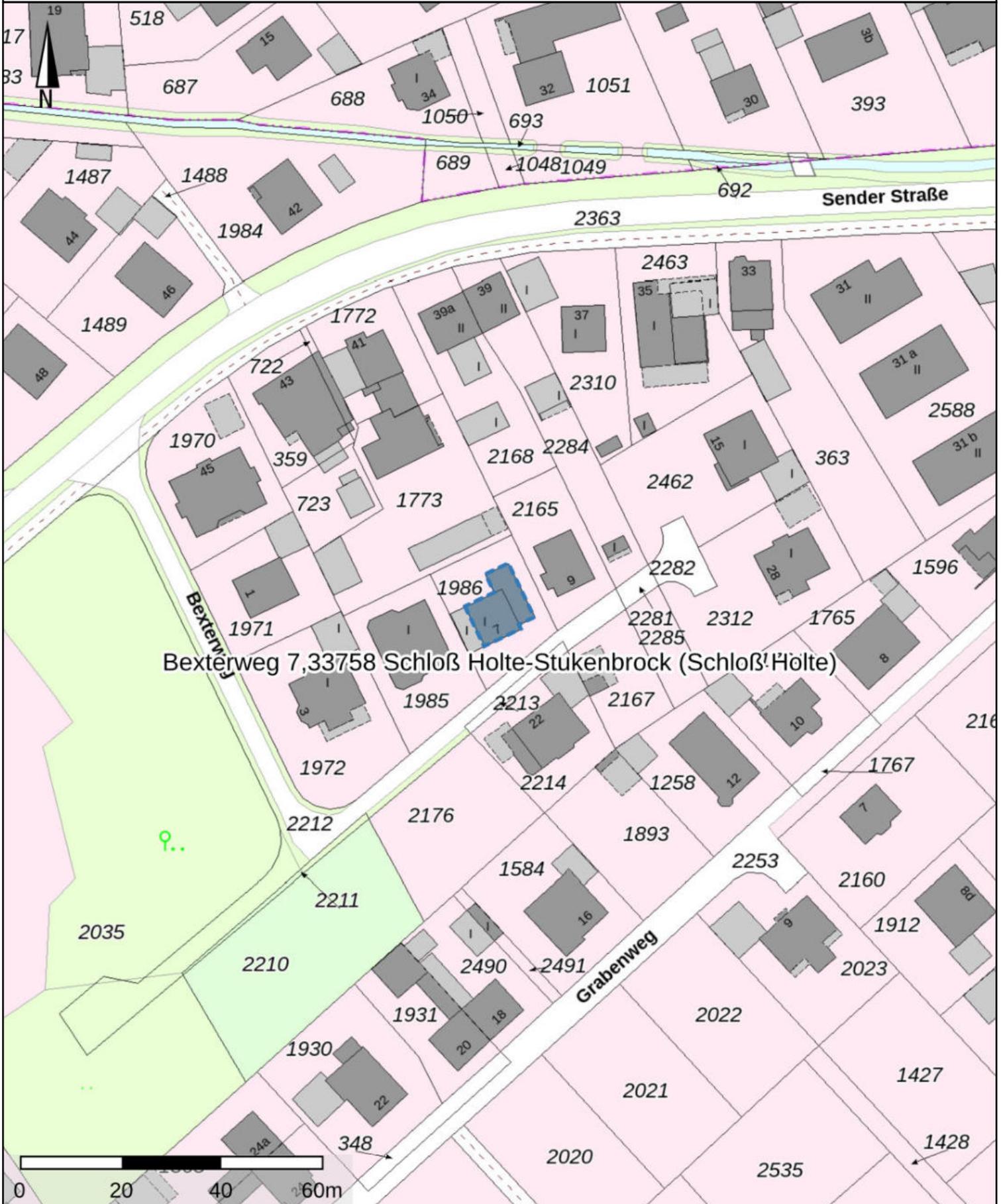
Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- 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-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>.



Von Weber, M. <M.Weber@kreis-guetersloh.de> 

An Hendrik Bachler <hendrik.bachler@gmx.de> 

Betreff **Re: [EXTERN] Bexterweg 7 in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock (Flurstück 1986)**

Hallo Herr Bachler,

für die u. g. Fläche (und angrenzend) gibt es keinen Eintrag im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Herr Weber
Kreis Gütersloh
Abteilung Umwelt
33324 Gütersloh

Tel.:
Fax:
Internet:
E-Mail:

+49 5241 85-2740

+49 5241 85-32740

www.kreis-guetersloh.de

M.Weber@kreis-guetersloh.de

Anliegerbescheinigung

über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW, Kanal- und Wasseranschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW

Grundstück	
Lagebezeichnung:	Bexterweg 7
Gemarkung:	Schloß Holte
Flur:	9
Flurstück(e):	1986
Größe:	425 m ²

Das o.g. Grundstück wird durch folgende Straße(n) erschlossen:

1	Bexterweg
2	-

Erschließungsbeitrag / Straßenbaubeitrag

Das Grundstück unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch. Die Straße ist noch nicht im Sinne der städtischen Erschließungsbeitragssatzung erstmalig endgültig hergestellt. Die Höhe des endgültigen Erschließungsbeitrags kann zurzeit noch nicht benannt werden.

Kanalanschlussbeitrag

Das Grundstück ist an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Der einmalige Kanalanschlussbeitrag ist abgegolten.

Wasseranschlussbeitrag / Baukostenzuschuss

Das Grundstück ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Der einmalige Wasseranschlussbeitrag ist abgegolten.

Schuldner der noch zu erhebenden Beträge ist der jeweilige Eigentümer zum Zeitpunkt der Festsetzung. Die noch offenen Beiträge ruhen bis zu ihrer vollständigen Zahlung als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Vorstehende Bescheinigung wird nach der zurzeit bestehenden Sach- und Rechtslage für Finanzierungszwecke erteilt und gilt unter dem Vorbehalt, dass eine spätere formelle Veranlagung davon abweichen kann.

Schloß Holte-Stukenbrock, den 25.07.2024

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Der Bürgermeister

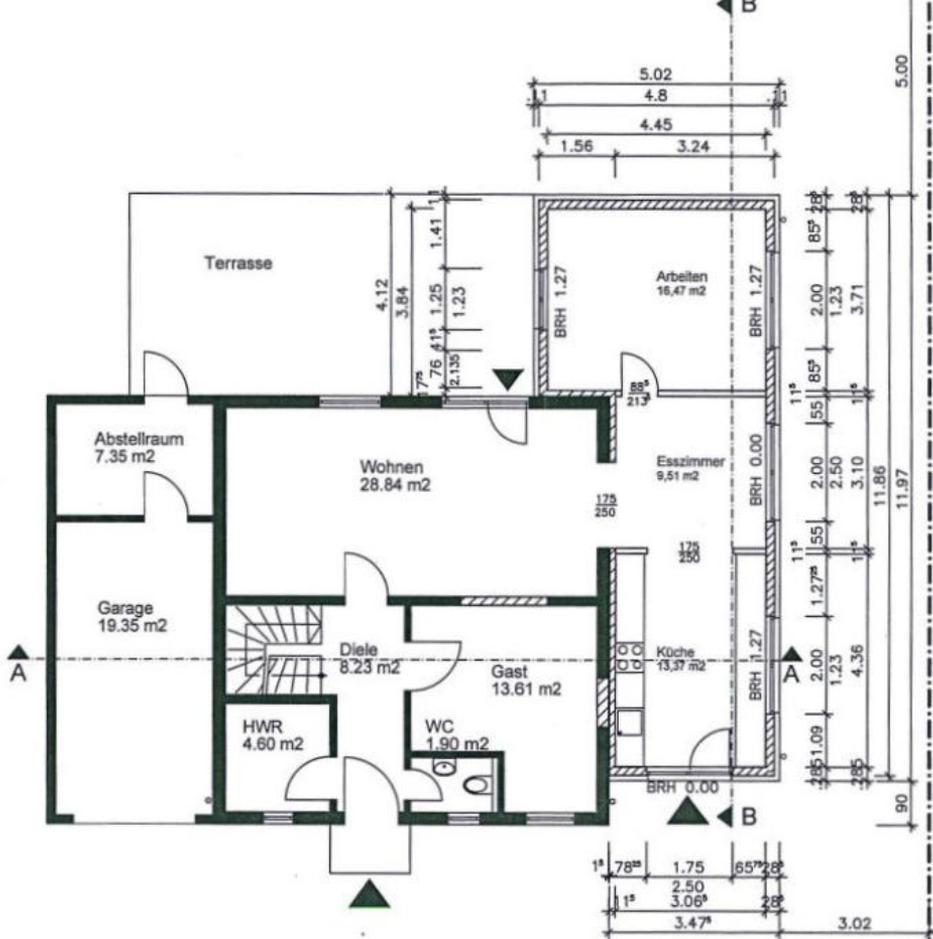
Fachbereich Finanzen

i.A.



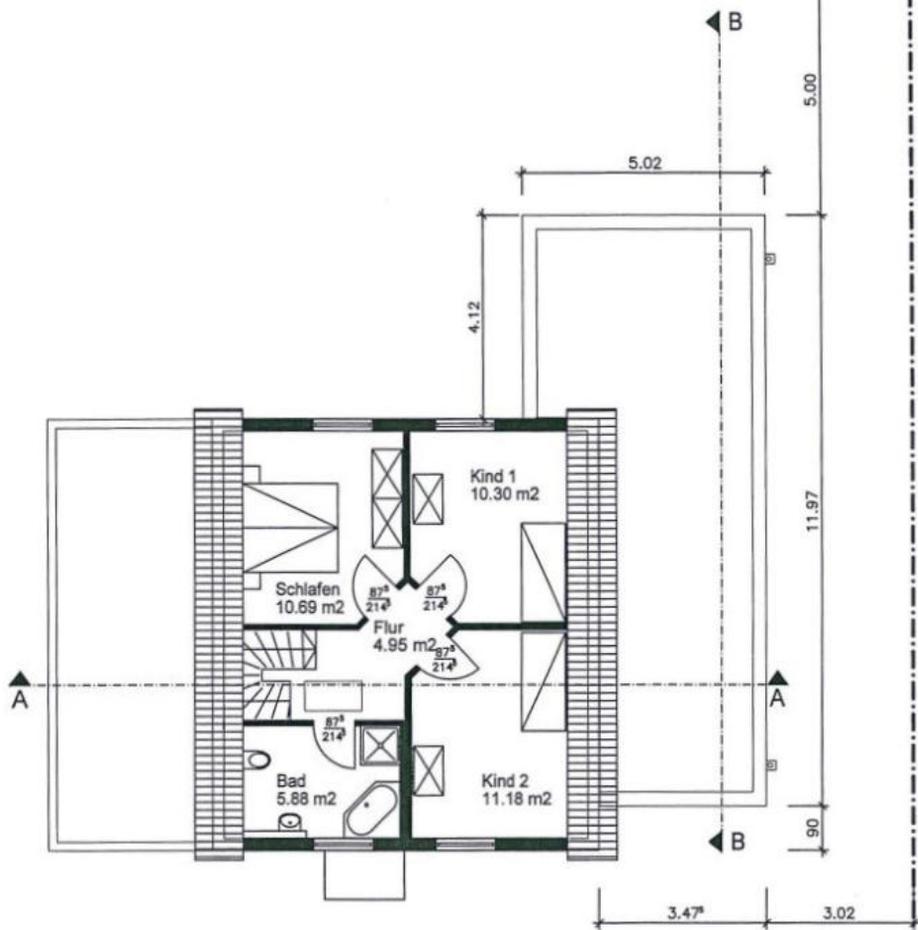
(Junger)





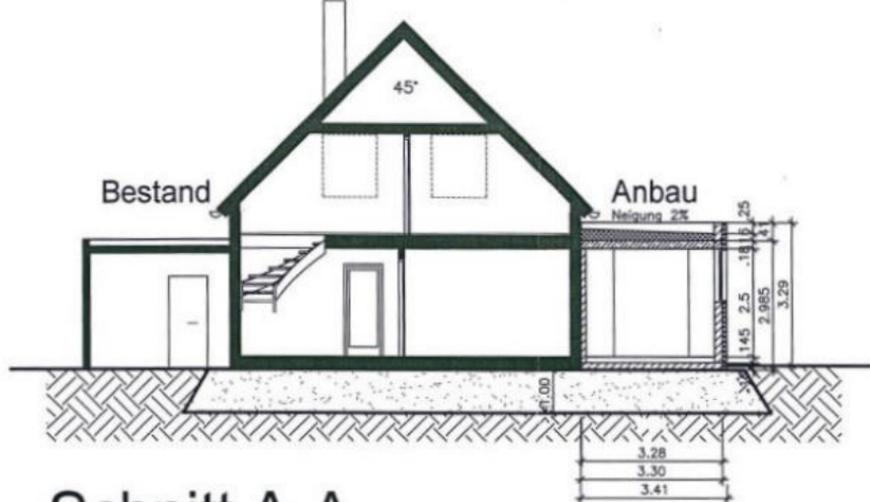
Grundstücksgrenze

Grundriss EG

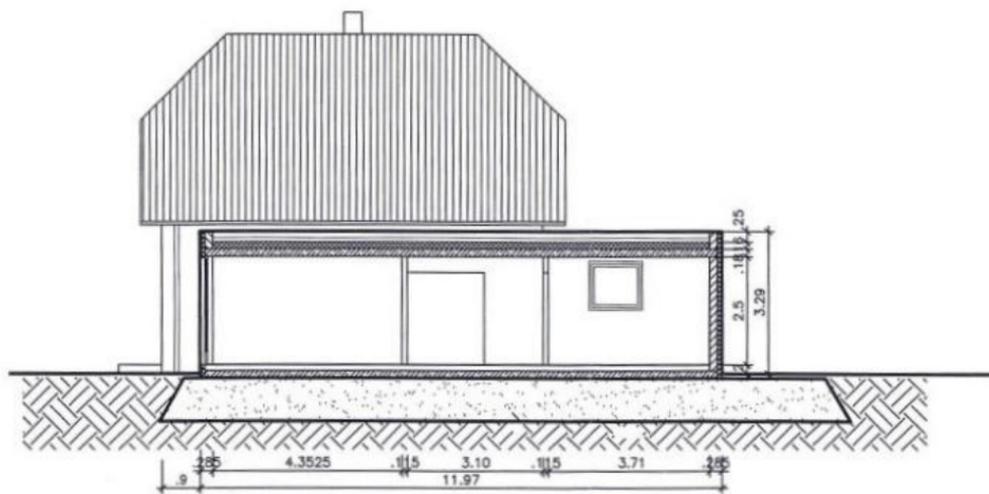


Grundstücksgrenze

Grundriss DG



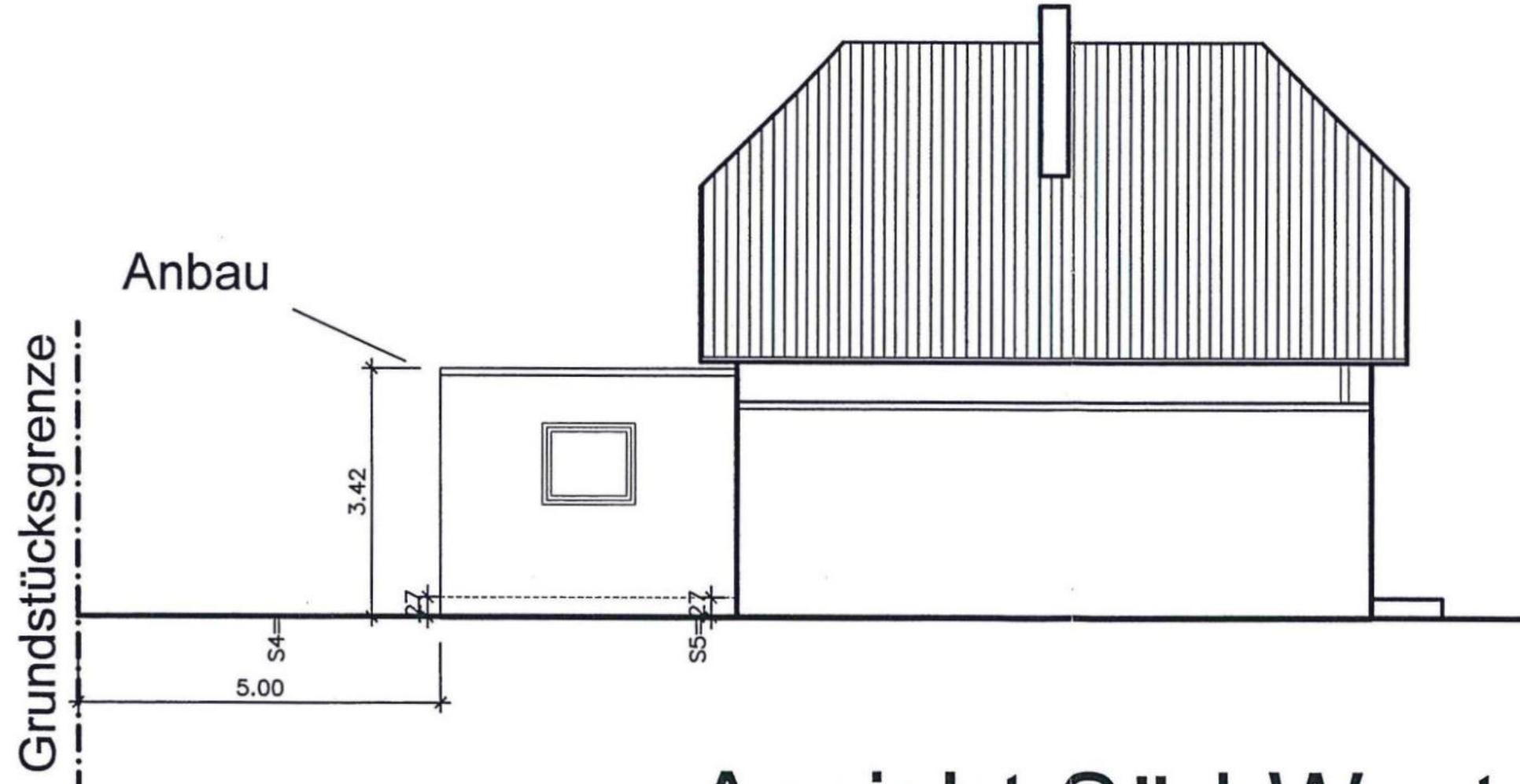
Schnitt A-A



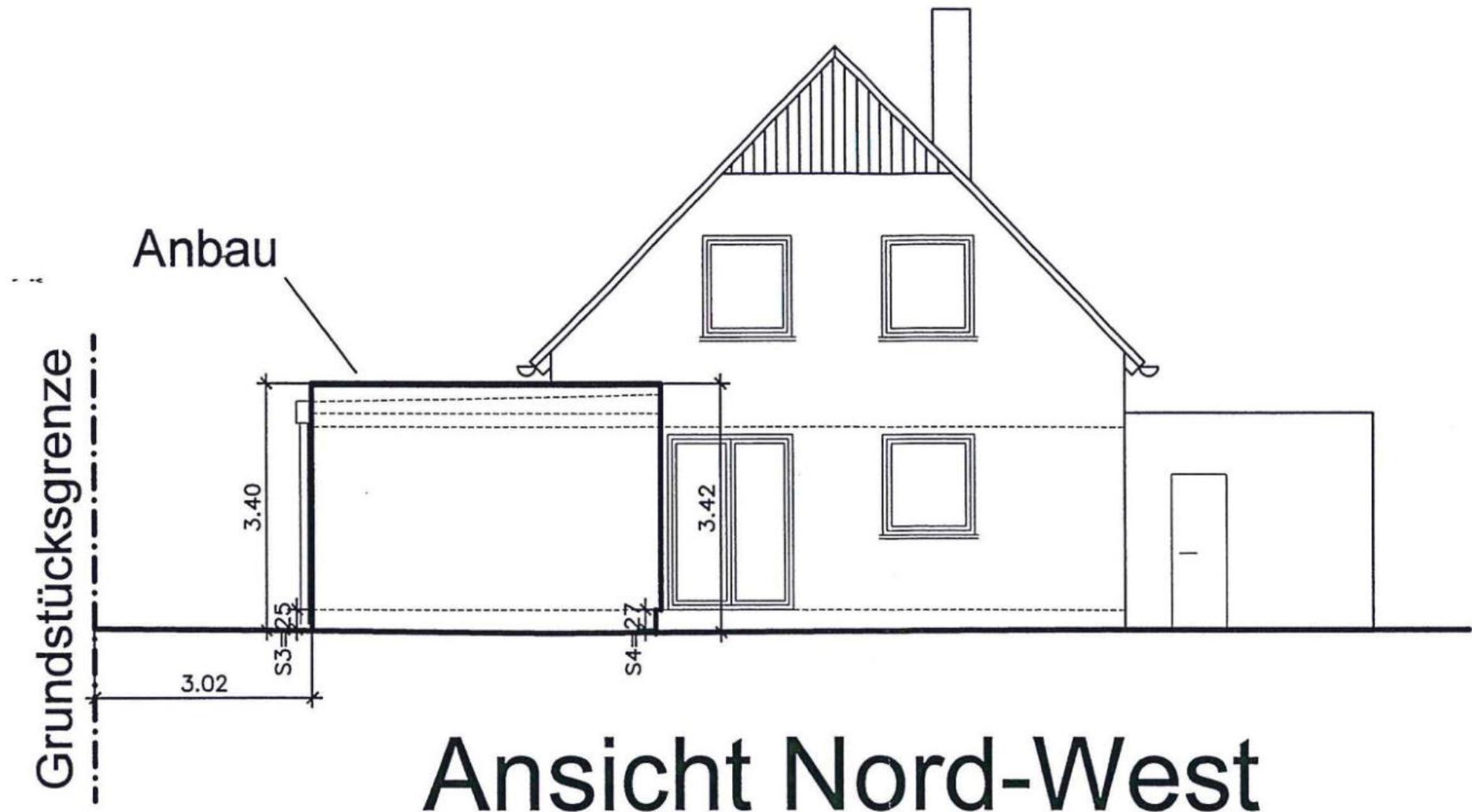
Schnitt B-B

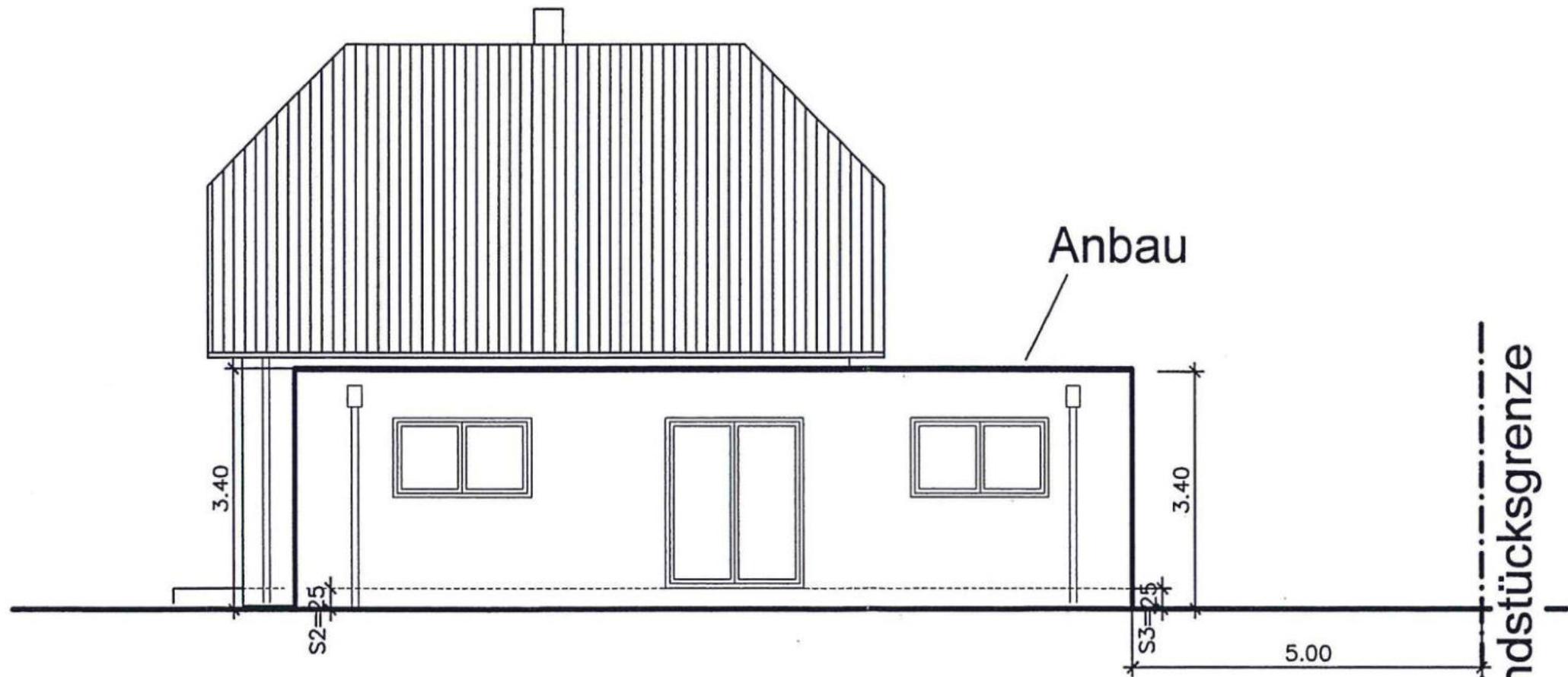


Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West





Ansicht Nord-Ost

Wohnflächenberechnung

	Bezeichnung	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche
EG Bestand	Wohnen				28,84
	HWR				4,60
	Gast				13,61
	WC				1,90
	Diele				8,23
	Summe				57,18
EG Anbau	Küche	3,07	4,64	0,97	13,79
	Esszimmer	3,07	3,10	0,97	9,51
		1,35	1,17	0,97	1,53
	Arbeiten	4,01	4,45	0,97	16,47
	Summe				41,30
OG Bestand	Schlafen				10,69
	Kind 1				10,30
	Kind 2				11,18
	Flur				4,95
	Bad				5,88
	Summe				43,00
	Bestand				100,18
	Anbau				48,29
	Summe				141,48



Bexterweg → Nordost



Bexterweg → Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordwest



überdachte Terrasse



Gartenfläche (Baulast)



Innenansicht (Garage)



Hauseingangsbereich



optische Mängel (Fassade)



optische Mängel (Fassade)