



**HENDRIK  
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

# Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebauten Grundstücks „Salbeiweg 10“ in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock (eingetragen im Grundbuch von Stukenbrock Blatt 5234)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 061/23**

**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 VBGTD3MXXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bielefeld  
Gerichtstraße 6  
33602 Bielefeld

**Eigentümer:** XXXXXXXXXXXXXXXX XX  
XX XXX  
XXXXX XXX

und

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX  
XX XXX  
XXXXX XXX

- zu je 1/2 Anteil -

**Zweck der Wertermittlung:** Zwangsversteigerungsverfahren

**Rechtsgrundlage der Wertermittlung:** § 194 Baugesetzbuch

**Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:** 02.07.2024

**Auftragserteilung:** Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld  
vom 28.03.2024

**Ortsbesichtigungen:** 04.06.2024 und 02.07.2024  
-jeweils ohne Zutritt in das Gebäude-

**Anwesende Personen:** Hendrik Bachler (Gutachter)  
Miescha Günzel (Mitarbeiter des Gutachters)

**Anzahl der Ausfertigungen:** Insgesamt sieben, davon eine für den Gutachter

**HINWEIS:**

**Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass diese keine vollständigen Anlagen enthält und persönliche Daten unkenntlich gemacht worden sind. Das vollständige Gutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bielefeld eingesehen werden.**

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>Deckblatt</b> .....	<b>1</b>
<b>I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks</b> .....	<b>4</b>
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
<b>II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>8</b>
1. Allgemeines.....	8
2. Baubeschreibung.....	8
3. Außenanlagen.....	9
4. Einschätzung des baulichen Zustands.....	9
5. Energetischer Gebäudezustand - Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	9
6. Bauzahlen.....	12
<b>III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung</b> .....	<b>13</b>
1. Definition des Verkehrswerts.....	13
2. Rechtsgrundlagen.....	13
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	13
<b>IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung</b> .....	<b>14</b>
1. Bodenwertermittlung.....	14
1.1 Bodenrichtwert.....	15
1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts.....	15
2. Sachwertermittlung.....	16
2.1 Vorbemerkung.....	16
2.2 Normalherstellungskosten.....	17
2.3 Wertminderung wegen Alters.....	19
2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverf.).....	19
2.5 Außenanlagen.....	19
2.6 Rechengang.....	20
2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts.....	20
<b>V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>21</b>
1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung.....	21
2. Ergebnis Verkehrswert.....	21
<b>VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis</b> .....	<b>22</b>
1. Hinweise.....	22
2. Anlagenverzeichnis.....	23
3. Literaturverzeichnis.....	23

## **I. Daten und Beschreibung des Grundstücks**

### **1. Darstellung der Lagesituation**

**Ort:** Schloß Holte-Stukenbrock: Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock mit ca. 27.500 Einwohnern<sup>1</sup> 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. 25 km), Paderborn (ca. 30 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. 1 km Luftlinie südwestlich des Ortszentrums von Stukenbrock entfernt. Eine durchschnittliche Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist in erreichbarer Nähe vorhanden (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen). Die nächste Bushaltestelle „MVZ Medicum“ liegt ca. 2 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt (AS 22, Schloß Holte-Stukenbrock) der BAB 33 ist in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

**Straßenlage:** Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt am Salbeiweg. Der Salbeiweg zweigt vom Kornblumenweg ab. Der Salbeiweg ist überwiegend von kleineren Wohnbebauungen geprägt und aufgrund der Sackgasseneigenschaft als wenig befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als entspannt einzustufen.

**Lagebeurteilung: normale Wohnlage**

### **2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand<sup>2</sup>**

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“.

---

<sup>1</sup> Lt. Auskunft der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

<sup>2</sup> 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. 47 „Trapphofstraße“ bezeichnet. Dieser weist für das Bewertungsobjekt u.a. ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zweigeschossigen Bebauung aus.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wird unterstellt.

### **4. Grundstücksbeschaffenheit**

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 1566) ist mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebaut. Das Flurstück ist unsymmetrisch (jedoch 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 Salbeiweg. Dieser ist im Bereich des Bewertungsobjekts mit Betonsteinpflaster befestigt. Beleuchtungseinrichtungen sind vorhanden. Gehwege sind im Straßenpflaster optisch abgesetzt.

Laut Auskunft der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit weder Erschließungsbeiträge noch Straßenbaubeiträge erhoben.<sup>3</sup>

## **6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...**

### Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld  
Grundbuch von Stukenbrock  
Blatt 5234

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

Gemarkung Stukenbrock,  
Flur 13, Flurstück 1566,  
Gebäude- und Freifläche,  
Salbeiweg 10,  
Größe: 803 m<sup>2</sup>

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 1.1)

xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

- zu je 1/2 Anteil -

Lfd.-Nr. 1.2)

xxx xxxxxxxxxxx, geb. xxxx, geboren am xx.xx.xxxx

- zu je 1/2 Anteil -

Abteilung II:<sup>4</sup>

Lfd.-Nr. 1)

Rückauffassungsvormerkung für Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, Schloß Holte-Stukenbrock. Bezug: Bewilligung vom 20.04.2020 (UR-Nr. 240/2020, Notar André Geske, Schloß Holte-Stukenbrock). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 16.12.2020.

<sup>3</sup> Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock vom 15.04.2024

<sup>4</sup> Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Lfd.-Nr. 3)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 061/23). Eingetragen am 28.02.2024.

Abteilung III: Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen verzichtet.

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 1566 nicht mit Baulasten belastet.

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Objekt liegt lt. Angabe der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock nicht unmittelbar in einem 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 1566 wurde lt. Angaben in der Bauakte im Jahre 2021 mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss nebst angebaute Garage bebaut. 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 beigelegt.

Die **Gesamtwohnfläche** des Hauses wird lt. vorliegender Wohnflächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock mit **163,03 m<sup>2</sup>** angegeben.<sup>5</sup>

### 2. Baubeschreibung<sup>6</sup>

#### Rohbau

Fundamente: Stahlbeton

Außenwände: Mauerwerk (massiv)

Innenwände: Mauerwerk (massiv)

Fassade: Verblendfassade (Klinker)

Decken: EG: Stahlbetondecke

Dach: Holzdachstuhl, Steildach mit Tonziegeleindeckung (glasiert)

Dach-entwässerung: Vorhängedachrinnen mit Fallrohren aus Zinkblech

#### Ausbau

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

Türen: Hauseingangstürelement aus weißem Kunststoff mit Lichtausschnitten

---

<sup>5</sup> Siehe Anlagen

<sup>6</sup> Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

Gebäudetechnik

Heizung: Lt. Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters ist vermutlich eine Wärmepumpe verbaut.

Elektroinstallation: durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Installation

Garage: Mauerwerk, mit Klinker verblendet, Flachdach, Sektionaltor

**3. Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt (Terrasse, Haus-/Garagenzuwegung, Wegeflächen, Kiesstreifen etc.). Vor dem Gebäude sind bereits Rabatten angelegt. Die auf dem Flurstück nicht weiter befestigten Freiflächen sind mit Rasen begrünt.

**4. Einschätzung des baulichen Zustands**

An den Tagen der äußeren Inaugenscheinnahme wurden mit Ausnahme der unfertigen Außenanlagen lediglich die fehlende Verfübung in der Verklinkerung der Garage festgestellt. Das Objekt machte äußerlich insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Für die Fertigstellung der vorgenannten Arbeiten (Außenanlagen und Verfübung) wird hier ein Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von pauschal 20.000,00 € 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 Gebäudes:**                    **2021**
- 2) **Grundstücksgröße:**                    **803 m<sup>2</sup>**
- 3) **Wohnfläche:**<sup>7</sup>                            **163,03 m<sup>2</sup>**
- 4) **BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277/87)**<sup>8</sup>

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.

$$\text{EG: } 11,90^5 \text{ m} \times 9,27^5 + 3,78^5 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} + 3,91 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = 114,27 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 11,90^5 \text{ m} \times 9,27^5 + 3,78^5 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = \underline{112,31 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{226,58 \text{ m}^2}$$

Die **BGF** wurde mit **226,58 m<sup>2</sup>** ermittelt.

---

<sup>7</sup> Lt. Wohnflächenflächenangabe aus der Bauakte

<sup>8</sup> 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 am 02.07.2024 veröffentlichte und aktuellste Bodenrichtwert beträgt in der entsprechenden Bodenrichtwertzone zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024: 235,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Richtwert gilt u.a. für ein Grundstück mit einer ein-/zweigeschossigen Wohnbebauung und i.d.R. für eine Grundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup>.

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 1566:

$$803 \text{ m}^2 \times 235,00 \text{ €/m}^2 = 188.705,00 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwerts eine praxisferne Scheingenauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der **Bodenwert mit rd. 188.700,-- € 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 m<sup>2</sup>** 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 Drenpelhöhe 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. Die Gebäudeklasse wird demnach mit 1.21 ermittelt.

**Dipl.-Sachverständiger (DIA) Hendrik Bachler****Verkehrswertgutachten****„Salbeiweg 10“ in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock**

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

Baujahr: 2021

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 77 Jahre

lineare Alterswertminderung: 4,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			0,5	0,2	0,3	9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						3,4

Außenwände	1 x 23% x 1215	279 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15% x 1005 + 0,5 x 15% x 1215	167 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 1005 + 0,5 x 11% x 1215	122 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1005	111 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005	111 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 1005	50 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1005	90 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	0,5 x 9% x 1005 + 0,2 x 9% x 1215 + 0,3 x 9% x 1515	108 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005	60 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>1098 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Der Kostenkennwert wird demnach mit 1.098,00 €/m<sup>2</sup> 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.

Berechnung der Restnutzungsdauer:

$$\begin{array}{rccccccc} 2021 & + & 80 & - & 2024 & = & 77 \\ \text{(Baujahr)} & & \text{(Gesamtnutzungsdauer)} & & \text{(Stichtagsjahr)} & & \end{array}$$

Nach dieser Theorie beträgt die Restnutzungsdauer 77 Jahre.

Die Alterswertminderung beträgt somit nach linearer Abschreibung: **4,00 %**.

### 2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle ist der Zeitwert der Garage (mängelfrei, ohne Bodenwertanteil) in Höhe von rd. 15.000,00 Euro zu berücksichtigen. Der genannte Instandsetzungskostenabschlag für die noch auszuführenden Restarbeiten in Höhe von 20.000,00 € ist in Abzug zu bringen. Somit werden hier für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sachwertverfahren 5.000,00 € in Abzug gebracht.

### 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 <sup>2</sup>	226,58	
x Normalherstellungskosten 2010 / m <sup>2</sup> in €		1.098,00
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	181,3	1.990,67
<b>Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €</b>		<b>451.046,91</b>

**Alterswertminderung**

Restnutzungsdauer in Jahren (geschätzt)	77	
Alterswertminderung (linear)	4,00%	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%	
Summe der Wertminderung in %	4,00%	18.041,88
<b>Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €</b>		<b>433.005,04</b>

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 6,0%	6,00%	25.980,30
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	5.000,00

**Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen im heutigen Zustand** **453.985,34**

**Bodenwert** **188.700,00**

**Sachwert in €** **642.685,34**

Kontrollrechnung		
Wohnfläche in m <sup>2</sup> / € pro m <sup>2</sup> Wfl.	163,03	3.942,13
€ pro m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Grundstück		2.784,67
Bodenwertanteil pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in €		1.157,46

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert wurde in Höhe von **642.685,-- €** ermittelt.

## V. Ermittlung des Verkehrswerts

### 1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

**Vorläufiger Sachwert : 642.685,-- €**

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. 15 % (Abschlag) für marktkonform.

Demnach:

$$(642.685,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €}) \times 0,85 - 5.000,00 \text{ €} = 545.532,25 \text{ €}$$

### 2. Ergebnis Verkehrswert

Somit schätze ich den (auf volle zehntausend) gerundeten Wert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (02.07.2024) auf Basis des Sachwertverfahrens auf:

**Verkehrswert** gem. § 194 BauGB **550.000,-- €.**

## **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 Gebrauchstauglichkeiten 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 03.07.2024

-----

## **2. Anlagenverzeichnis**

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

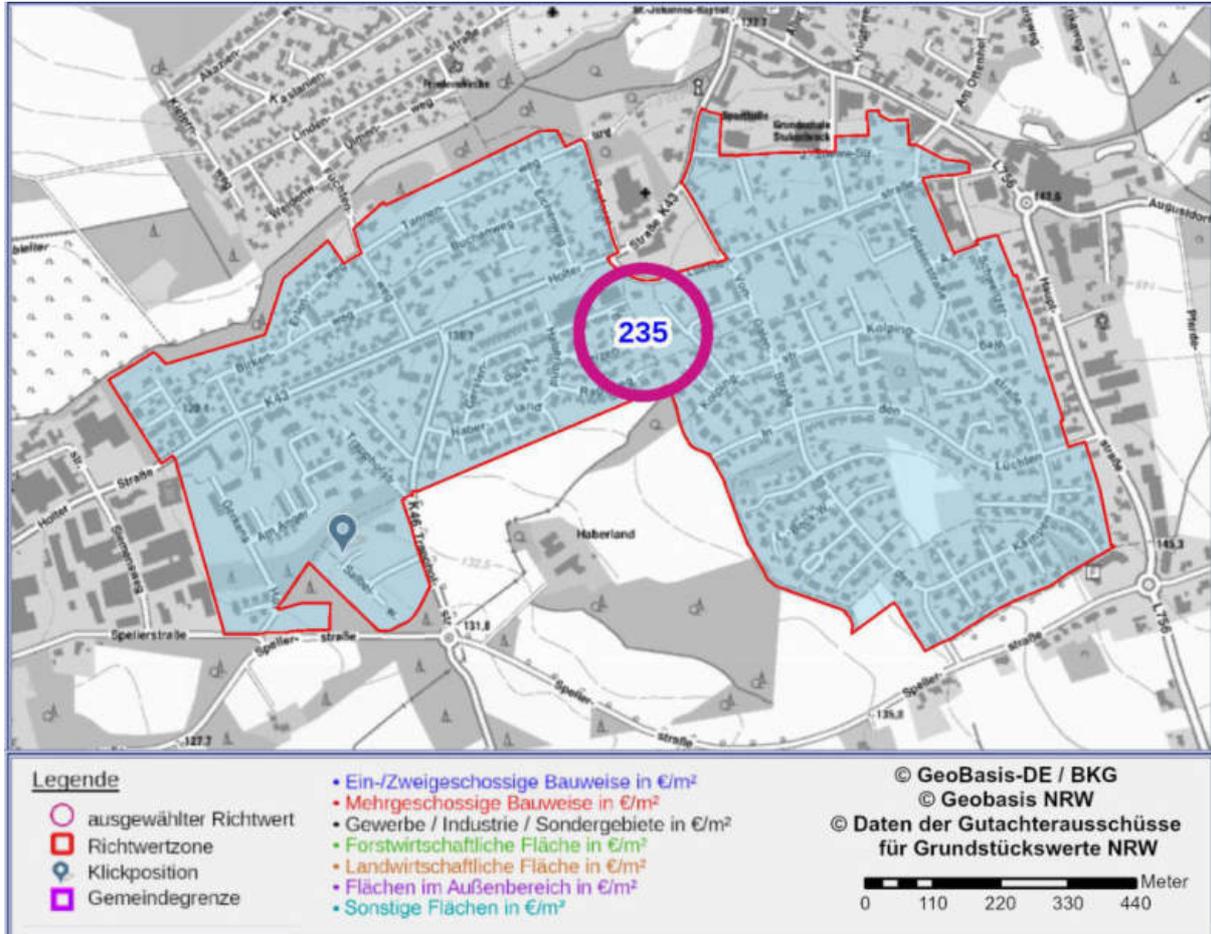


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schloß Holte-Stukenbrock
Postleitzahl	33758
Gemarkungsnummer	2547
Bodenrichtwertnummer	6042
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>235 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	500 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	235 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Richtwertdetails

### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei 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](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

### Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland



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 alllastenfreie Grundstücke.

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

Weitere Erläuterungen befinden sich im Grundstücksmarktbericht.

#### **Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke**

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

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

#### **W – Wohnbaufläche**

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

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

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

#### **MI – Mischgebiet, MD – Dorfgebiet**

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

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

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

### **MK – Kerngebiet**

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

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

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

### **Preisindex**

Im Grundstücksmarktbericht werden Indexreihen für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus veröffentlicht.

### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

#### **Gartenland bei übergroßen Grundstücken im Innenbereich**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beispielrechnung WGFZ-Anpassung im MK-Gebiet:

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

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

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



## **Nutzungsbedingungen**

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

## **Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0**

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

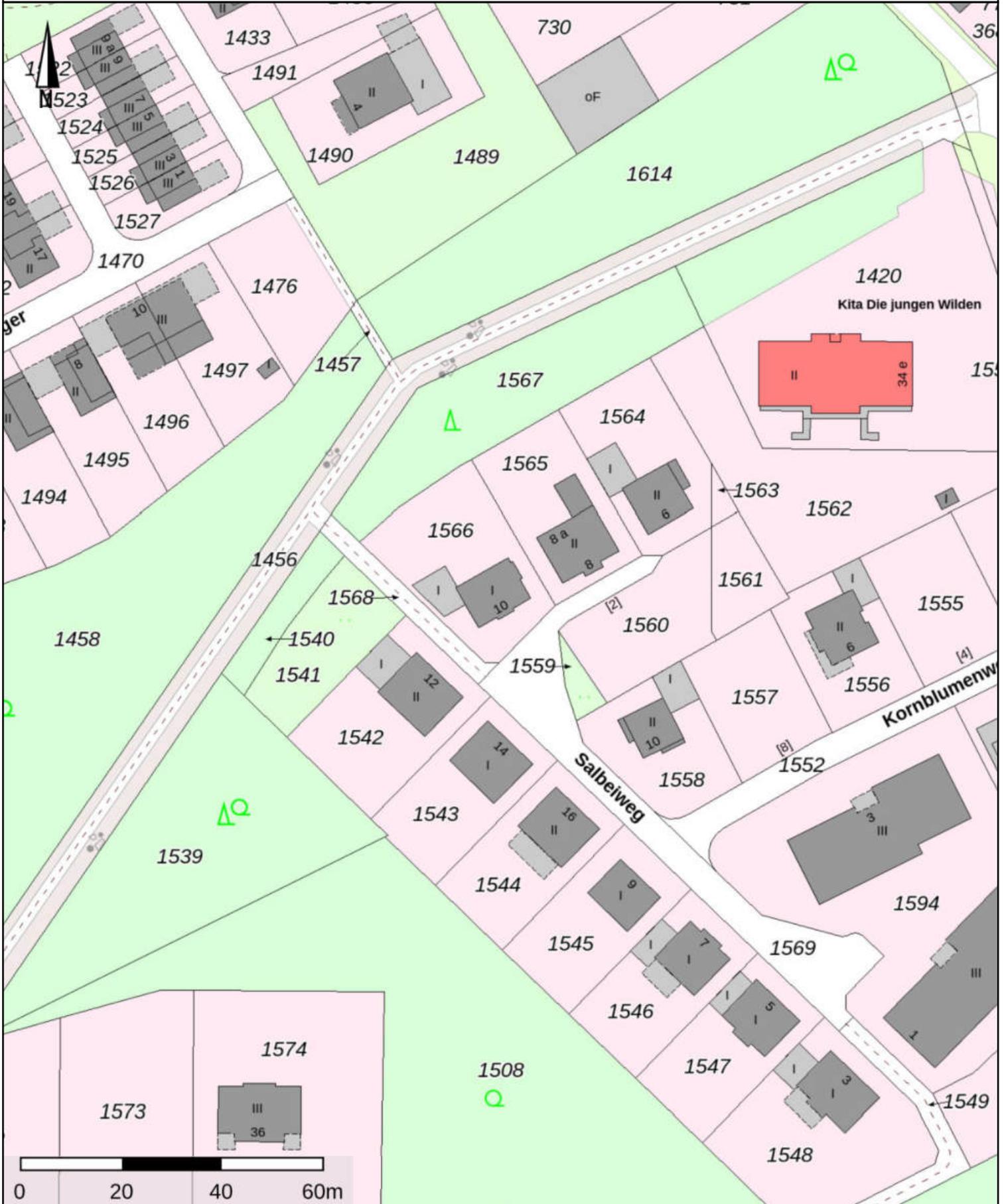
Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

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

## **Geobasisdaten**

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

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.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 Mich 

Betreff **Re: [EXTERN] Salbeiweg 10 in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock (Flurstück 1566)**

Guten Morgen 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.: +49 5241 85-2740

Fax: +49 5241 85-32740

Internet: [www.kreis-guetersloh.de](http://www.kreis-guetersloh.de)

E-Mail: [M.Weber@kreis-guetersloh.de](mailto:M.Weber@kreis-guetersloh.de)



Die nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) mitzuteilenden Informationen finden Sie auf unserer Internetseite: [Kreis Gütersloh - DSGVO](#)

# Anliegerbescheinigung

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

Grundstück	
Lagebezeichnung:	Salbeiweg 10
Gemarkung:	Stukenbrock
Flur:	13
Flurstück(e):	1566
Größe:	803 m <sup>2</sup>

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

1	Salbeiweg
2	-

Erschließungsbeitrag
Das Grundstück unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch. Der einmalige Erschließungsbeitrag ist abgegolten.

Kanalanschlussbeitrag
Das Grundstück ist an den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal angeschlossen. Der einmalige Kanalanschlussbeitrag ist abgegolten.

Wasseranschlussbeitrag / Baukostenzuschuss
Das Grundstück ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Ein Wasseranschlussbeitrag seitens der Stadt wurde nicht erhoben. Im Jahr 2021 wurde ein Baukostenzuschuss seitens der Stadtwerke Schloß Holte-Stukenbrock in Rechnung gestellt.

**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 15.04.2024  
Stadt Schloß Holte-Stukenbrock  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Finanzen  
i.A.



(Junger)



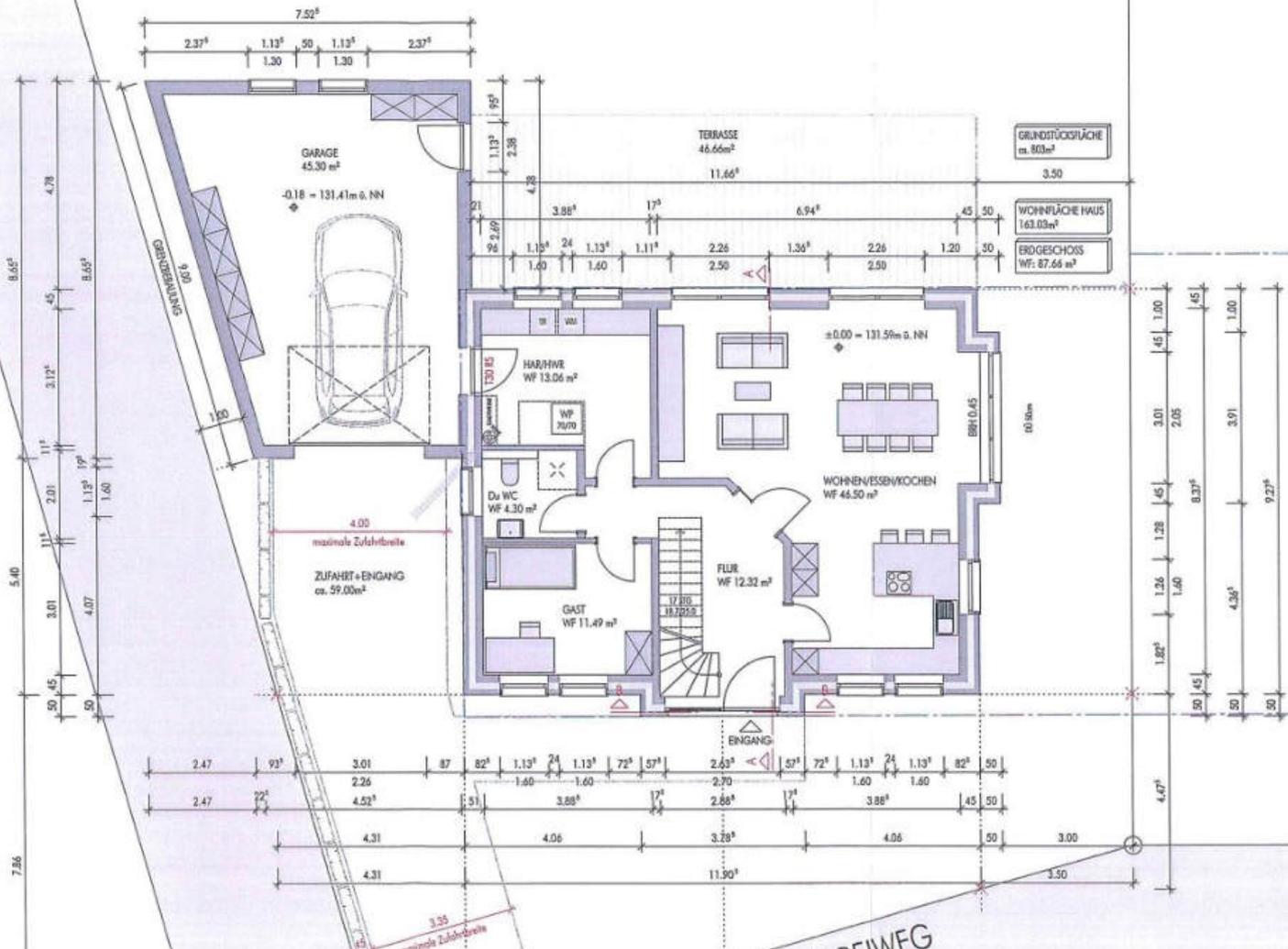
# ERDGESCHOSS

1:100



Bestandteil der  
Baugenehmigung  
Az.: 179 - 20  
vom: 18. März 2020

Stadt  
Schloß Holte-Stukenbrock  
Der Bürgermeister  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
*Alme*



03.04.2019	Erstellt
Datum	Bemerkung

<b>BALUVORHABEN</b>	
19-903, EFH Fot, SHS	
ERRICHTUNG EINES EFH MIT GARAGE	
SALBEIWEG	
33758 SCHLOß HOLTE-STUKENBROCK	

<b>PROJEKT</b>	

<b>ARCHITEKT</b>	
Planungs- u. Bauingenieurbüro	
Dipl.-Ing. V. Isack	
Dipl.-Ing. A. Isack	
M.A. (Arch.) G. Isack	
Roslauer Straße 138   33719 Bielefeld	
Fax 0521 - 207 807-0	

<b>PLANINHALT</b>	
GR ERDGESCHOSS	
GEÄNDERT	ERSTELLT
21.03.2020	03.04.2019

# OBERGESCHOSS

1:100



Bestandteil der  
Baugenehmigung

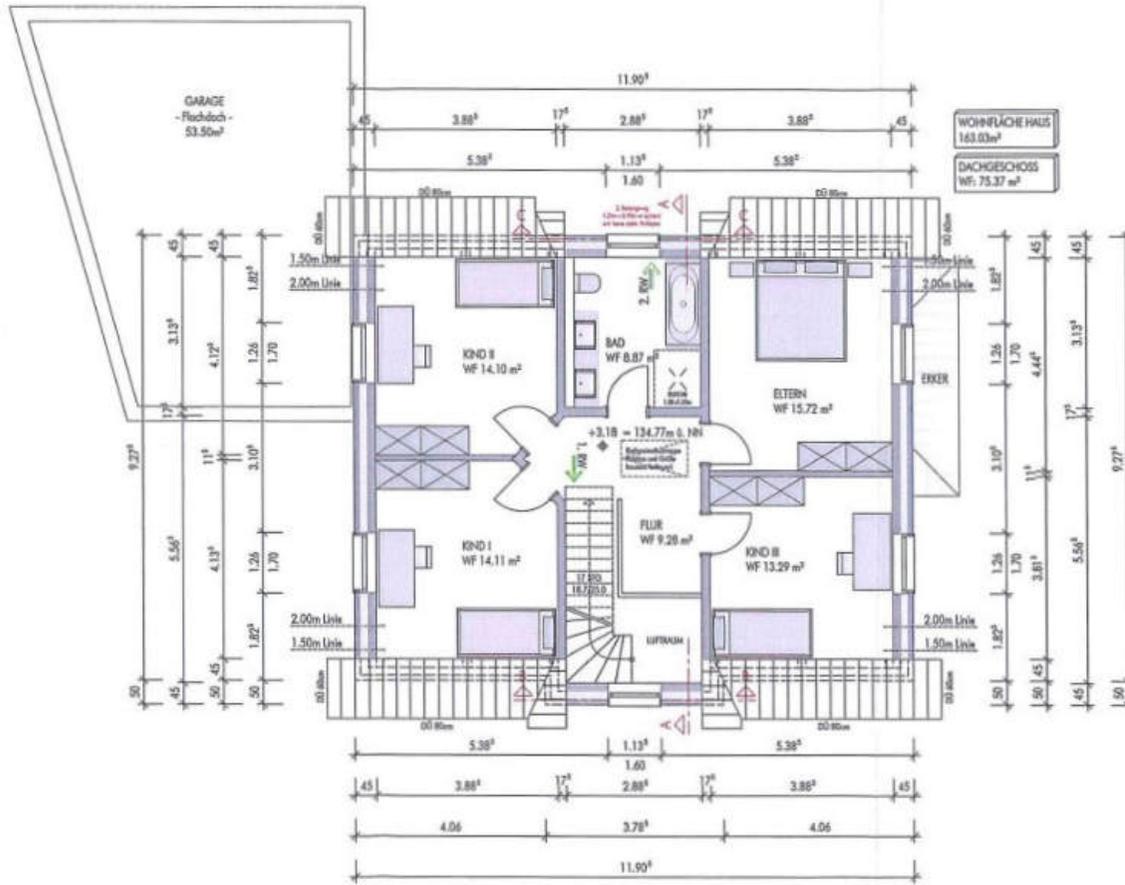
Az.: 179 - 20

vom: 18. März 2020

Stadt  
Schloß Holte-Stukenbrock

Der Planmessaer  
- Untere Verwaltungsbehörde -

*Handwritten signature*



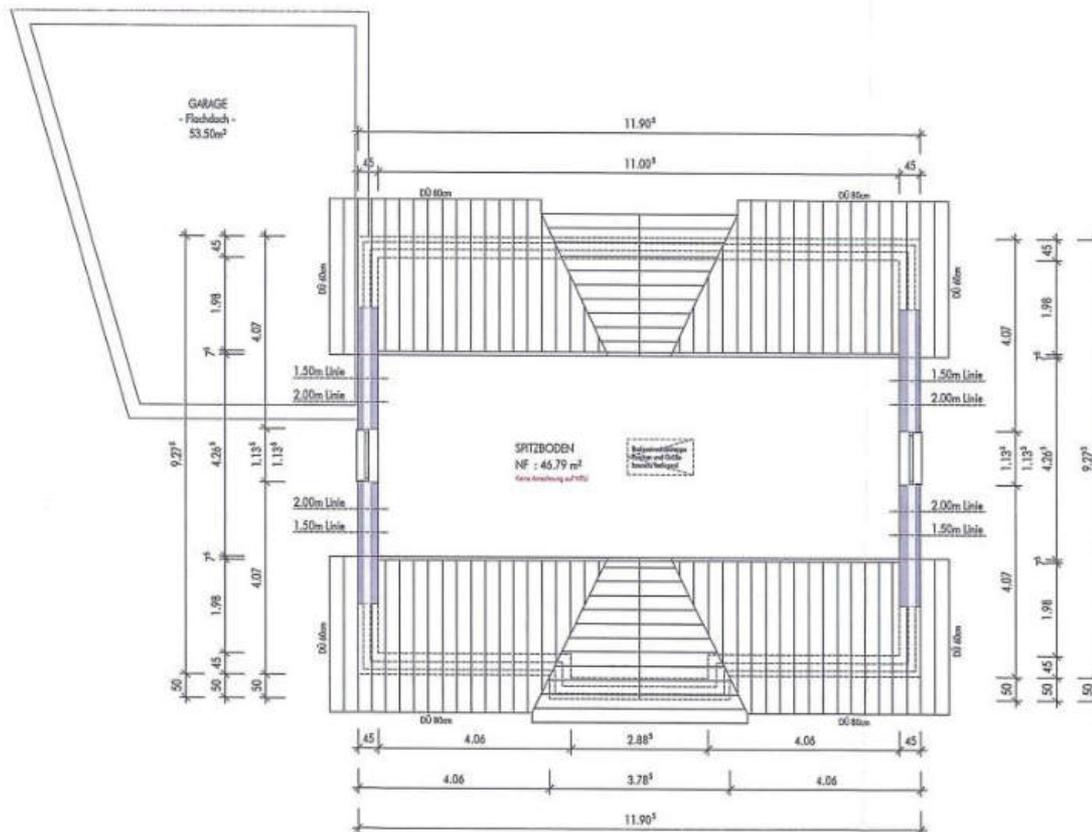
03.04.2019	Erstellt
Datum	Bemerkung

BAUVORHABEN	
19-903, EFH Fot, SHS	
ERRICHTUNG EINES EFH MIT GARAGE	
SALBEWEG	
33758 SCHLOß HOLTE-STUKENBROCK	

BAUHERR	

ARCHITEKT	
	Planungsbüro Bauingenieurbüro Dipl. Bau- u. Ing. K. Koch Dipl. Bauingenieur A. Jansch M.A. Frank B. Koch Postfach Straße 136   33119 Steinhilber Tel 0521 356 807-0

PLANINHALT	



Bestandteil der  
Baugenehmigung  
Az.: 179 - 20  
vom: 18. März 2020

Stadt  
Schloß Holte-Stukenbrock  
Der Bürgermeister  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
*W. W. W.*

03.04.2019	Erstellt
Datum	Bemerkung

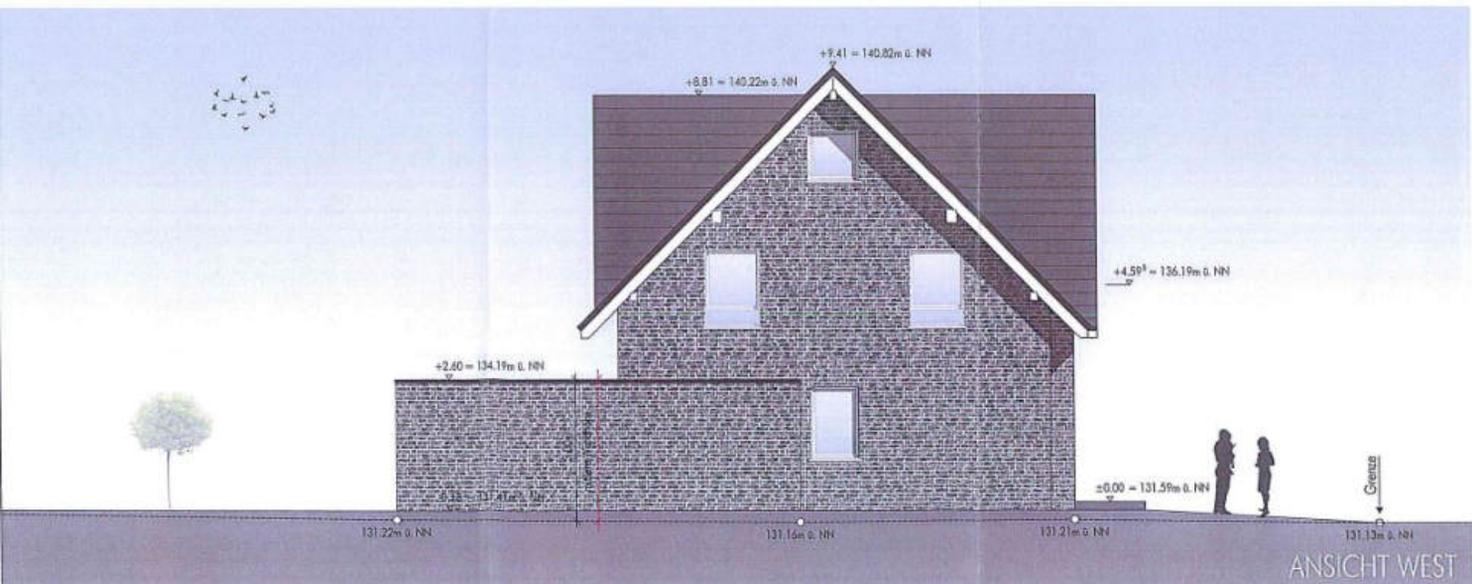
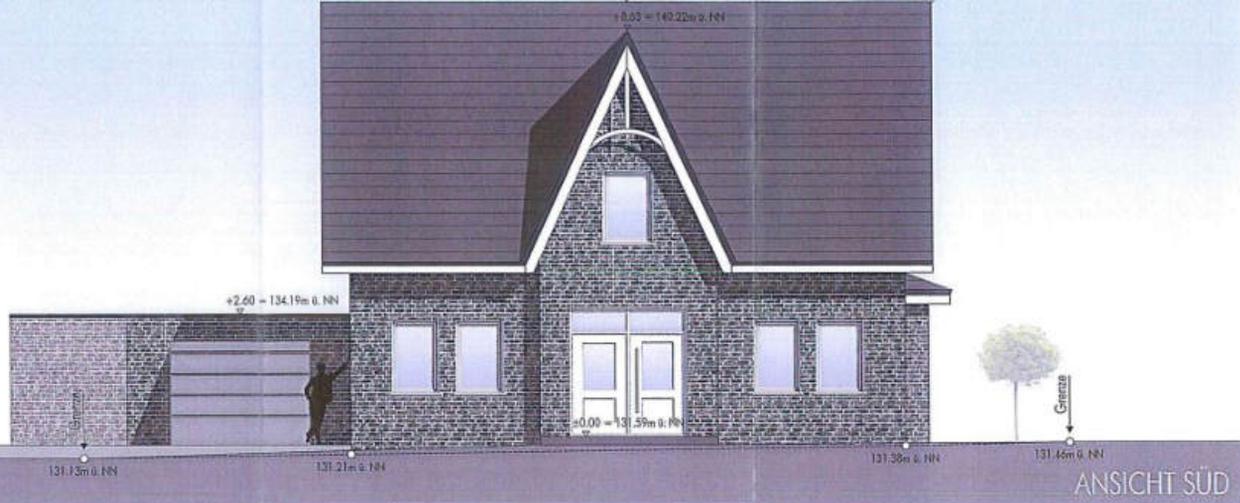
<b>BALUVORHABEN</b>
19-903, EFH Fot, SHS ERRICHTUNG EINES EFH MIT GARAGE SALBEIWEIG 33758 SCHLOß HOLTE-STUKENBROCK

<b>BAUHERR</b>

<b>ARCHITEKT</b>
 Planungs- u. Bauingenieurbüro Dipl. Bau-Ing. V. Isack Dipl. Bau-Ing. A. Isack A. (Arch.) G. Isack Pilsener Straße 138   33719 Bielefeld Fon 0521 - 365 807-0

<b>PLANINHALT</b>	
GR SPITZBODEN	
GEÄNDERT 21.02.2020	ERSTELLT 03.04.2019







**I - ERDGESCHOSS - TB 1001-1029**

101		FLUR		
	1	3.480*1.490	5,155	
	2	0.5*(1.490+0.165)*1.325	1,096	
	3	3.800*0.380	1,444	
	4	1.685*1.160	1,955	
	5	2.713*0.985	2,672	
Summe			12,322	

101		GAST		
	1	3.855*2.980	11,488	
	Summe			11,488

101		WOHNEN/ESSEN/KOCHEN		
	1	2.980*0.500	1,490	
	2	8.345*3.855	32,170	
	3	0.5*(5.300+2.240)*3.060	11,537	
	4	0.5*(1.615*1.615)	1,304	
Summe			46,501	

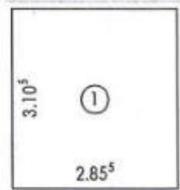
201		Du WC		
	1	2.170*1.980	4,297	
	Summe			4,297

201		HAR/HWR		
	1	3.855*1.480	5,705	
	2	3.095*2.375	7,351	
	Summe			13,056

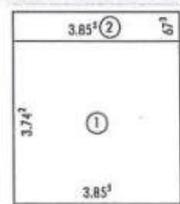
Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
-------------	----------	----	-------------	------------------------------

**I - 1. OG - TB 1101-1129**

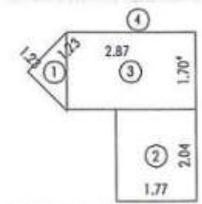
201	BAD	1	3.105*2.855	8,865
			Summe	8,865



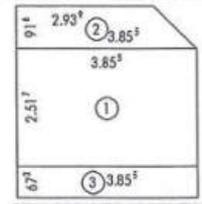
201	ELTERN	1	3.855*3.742	14,426
		2	0.5*(3.855*0.673)	1,297
			Summe	15,723



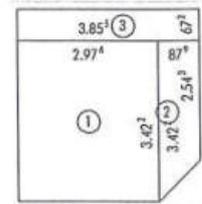
201	FLUR	1	0.5*(1.230*1.230)	0,756
		2	2.040*1.770	3,610
		3	2.870*1.704	4,891
		4	0.5*(2.870+2.864)*0.006	0,018
			Summe	9,275



201	KIND I	1	3.855*2.517	9,701
		2	0.5*(3.855+2.939)*0.916	3,111
		3	0.5*(3.855*0.673)	1,297
			Summe	14,109



201	KIND II	1	3.422*2.976	10,185
		2	0.5*(3.422+2.543)*0.879	2,621
		3	0.5*(3.855*0.673)	1,297
			Summe	14,103



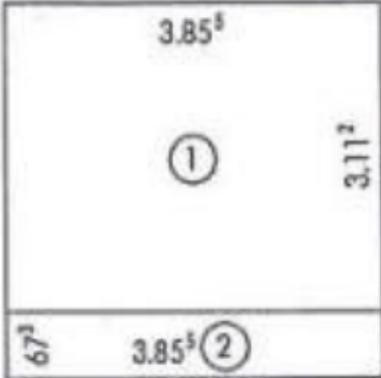
# Wohnflächen

Projekt:

Ersteller: M.A. (Arch.) Andreas Kichert

Datum / Zeit: 29.01.2020 / 12:26

Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	KIND III	1	3.855*3.112	11,997
		2	0.5*(3.855*0.673)	1,297
		Summe		13,294
<b>Summe I - 1. OG - TB 1101-1129</b>				<b>75,369</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>163,033</b>



Salbeiweg → Südost



Salbeiweg → Nordwest



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Ansicht Nordost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Gartenfläche → West



Gartenfläche → Südost



Gartenfläche → Ost



unfertige Terrasse



Vorgarten



Fehlende Verfungung (Klinker)



unfertige Außenanlagen



unfertige Außenanlagen



unfertige Außenanlagen



unfertige Außenanlagen



Hauseingangsbereich