



**HENDRIK
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem einseitig angebauten Einfamilienwohnhaus mit Arztpraxisfläche nebst Doppelgarage bebauten Grundstücks „Bokelfenner Straße 33“ in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock (eingetragen im Grundbuch von Stukenbrock Blatt 1116)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **6a K 13/24**

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

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Hendrik Bachler
Verkehrswertgutachten "Bokelfenner Straße 33 in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock"

Auftraggeber: Amtsgericht Bielefeld
Gerichtstraße 6
33602 Bielefeld

Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX XXX
XXXXX XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX XXX
XXXXX XX

- in Erbengemeinschaft -

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerungsverfahren

Rechtsgrundlage der Wertermittlung: § 194 Baugesetzbuch

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag: 27.11.2024

Auftragserteilung: Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld
vom 13.09.2024

Ortsbesichtigung: 27.11.2024

Anwesende Personen: xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (Eigentümerin)
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

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	9
3. Außenanlagen	10
4. Einschätzung des baulichen Zustands	11
5. Energetischer Gebäudezustand - Gebäudeenergiegesetz (GEG)	12
6. Bauzahlen	14
III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung	15
1. Definition des Verkehrswerts	15
2. Rechtsgrundlagen	15
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung	17
1. Bodenwertermittlung	17
1.1 Bodenrichtwert	17
1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts	18
2. Sachwertermittlung	18
2.1 Vorbemerkung	18
2.2 Normalherstellungskosten	19
2.3 Wertminderung wegen Alters	21
2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverf.)	21
2.5 Außenanlagen	21
2.6 Rechengang	22
2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts	22
V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts	23
1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung	23
2. Ergebnis Verkehrswert	23
VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis	24
1. Hinweise	24
2. Anlagenverzeichnis	25
3. Literaturverzeichnis	25

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 nächstgelegenen 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. 300 Meter Luftlinie nordöstlich des Ortsteilzentrums von Stukenbrock entfernt.
Eine durchschnittliche Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist in erreichbarer Nähe vorhanden (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen). Die nächste Bushaltestelle „Stukenbrock, Zentrum“ liegt ca. 7 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt (AS 22, Schloß Holte-Stukenbrock) der BAB 33 ist in ca. fünf Fahrminuten zu erreichen.

Straßenlage: Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt an der Bokelfenner Straße. Die Bokelfenner Straße zweigt von der Bielefelder Straße bzw. der Hauptstraße ab und mündet in den Stapelager Weg. Die Bokelfenner Straße ist überwiegend von kleineren Wohnbebauungen geprägt und als weniger befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als entspannt 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

Für den Bereich um das zu bewertende Objekt existiert kein gültiger Bebauungsplan. Hier regelt sich die Bebaubarkeit des Grundstücks lt. Aussage der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 642) ist mit einem angebauten, Einfamilienwohnhaus mit Arztpraxisfläche und einer Doppelgarage bebaut. Das Flurstück ist rechteckähnlich zugeschnitten und weist eine leichte Höhendifferenz von Nord nach Süd (Gefälle) 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 die Bokelfenner Straße. Diese ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert. Beidseitige Gehwege sind nebst einseitigen Beleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit keine Straßenbau- oder Erschließungsbeiträge erhoben.³

³ Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock vom 23.09.2024

6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld
Grundbuch von Stukenbrock
Blatt 1116

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

Gemarkung Stukenbrock,
Flur 14, Flurstück 642,
Gebäude- und Freifläche,
Verkehrsfläche,
Bokelfenner Straße 33,
Größe: 887 m²

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 3.1)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
geboren am xx.xx.xxxx

Lfd.-Nr. 3.2)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
geboren am xx.xx.xxxx

Lfd.-Nr. 3.3)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
geboren am xx.xx.xxxx

Lfd.-Nr. 3.4)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
geboren am xx.xx.xxxx

- in Erbengemeinschaft -

Lfd.-Nr. 1)

Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Recht, eine Transformatorenstation zu errichten
und zu betreiben, Kabel- und Freileitungen zu
verlegen, Zufahrts- und Betretungsrecht) für die
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
Unter Bezug auf die Bewilligung vom 2. Juli 1951
eingetragen am 20. November 1959 und mit dem
belasteten Grundstück nach hier übertragen am 6.
Juni 1963. Umgeschrieben am 9. April 1968.

Lfd.-Nr. 2)

Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß auf dem Grundstück keine Geschäfte vorgenommen oder vorgenommen lassen werden, die dem Gewerbebetrieb des Eigentümers des herrschenden Grundstücks Konkurrenz bieten, insbesondere keine Gastwirtschaft betrieben, keine Lebensmittel und keine Textilien feilgeboten werden dürfen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 4. März 1963 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Stukenbrock Band 3 Blatt 196 eingetragenen Grundstücks Flur 14 Flurstück 480 eingetragen am 6. Juni 1963.

Lfd.-Nr. 3)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 13/24). Eingetragen am 24.04.2024.

Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen verzichtet.

⁴ Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Altlasten:

Am Tage 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 642 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 in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutz-, Quellschutz, Wasserschutz- oder Naturschutzgebiet.

Wohnungsbindung:

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

II. Beschreibung der baulichen Anlagen

1. Allgemeines

Das zu bewertende Flurstück 642 wurde lt. Angaben in der Bauakte im Jahre 1974 mit einem einseitig angebauten, teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Arztpraxisfläche (im Erdgeschoss) und teilausgebaute Dachgeschoss bebaut. 1989 erfolgte der Bau einer freistehenden Doppelgarage.

Am Tage der Inaugenscheinnahme fiel auf, dass die vorliegenden, baurechtlich genehmigten Grundrisspläne aus der Bauakte der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock von den Ausführungen in der Örtlichkeit abweichen.

Insbesondere fiel auf, dass die lt. Kellergeschossgrundrissplan nicht unterkellerten Flächen (östlicher Gebäudeteil) in der Örtlichkeit unterkellert sind und durch einen provisorischen Mauerdurchbruch durch einen Nebenraum des Heizungskellers erreicht werden können. Weiter ist der lt. Erdgeschossgrundrissplan „überdachte Abstellplatz für PKW“ zu einem Wohnraum ausgestaltet worden. Im Dachgeschoss wurden lt. Grundrissplan nicht ausgebaute Flächen zu Wohnzwecken ausgebaut (Trockenboden und

Bodenflächen nördlich des Elternschlafzimmers) und eine Dachgaube errichtet.

Da im Zuge der Gutachtenerstattung nicht geklärt werden kann, ob Teile dieser „Schwarzbauten“ u.U. baurechtlich nachträglich genehmigungsfähig sein könnten, erfolgt diese Bewertung ausschließlich auf Basis der baurechtlich genehmigten Baupläne.

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 **201,72 m²** angegeben.⁵

2. Baubeschreibung⁶

Rohbau

Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk (massiv)
Innenwände:	Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Verblendmauerwerk, Sichtmauerwerk, Putz mit Farbauftrag
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Steildach, Holzdachstuhl mit Betondachsteineindeckung
Dach- entwässerung:	Vorhängedachrinnen mit Fallrohren aus Zinkblech

Ausbau

Fenster:	Dreh-/Kippfenster aus Kunststoff, isolierverglast, teilweise mit Rollläden
Türen:	Hauseingangstürelement aus Aluminium mit Dekorfüllung und Lichtausschnitt, Innentüren aus Holz
Innentreppe:	KG: Betontreppe (Stufen mit PVC beklebt), Handlauf aus Stahl EG: freitragende Treppe mit Holzstufen und Stahlgeländer

⁵ Siehe Anlagen, inkl. 24,39 m² Nfl. (Arztpraxisfläche)

⁶ Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

Wände u. Decken: Die Wände und Decken im Gebäude sind mit Putz versehen, teilweise tapeziert und gestrichen, teilweise vertäfelt

Bodenbeläge: Fliesen, Holzparkett, PVC, Teppichboden

Sanitärausstattung:

Küche im EG: Boden gefliest, Installationswände mit den üblichen Installationen, Fliesenspiegel

2 x WC im EG: jeweils Boden und Wände (bis ca. 1,20 m Höhe) verflies, 1 Waschtisch, 1 Stand-WC

Badezimmer im DG: Boden und Wände (nahezu wandhoch) verflies, 1 Waschtisch, 1 Stand-WC, 1 Badewanne, 1 Duschwanne

Gebäudetechnik

Heizungsanlage: Öl-Zentralheizung mit angeschlossener Warmwasseraufbereitung im KG installiert (Hersteller Viessmann, Typ Vitola-biferral, 55 kW, Baujahr 1991)
Heizöllager im KG (4 Batterietanks aus Kunststoff je 2.000 Liter)

Elektroinstallation: dem Baujahr entsprechende Installation, Zählerschrank im KG

Garage: Mauerwerk (massiv), Flachdach (Bitumen), elektr. Sektionaltor

Sonstiges: älteres Klimagerät in Küche (EG) und Kaminofen im Wohnzimmer (EG) - wertneutral

3. Außenanlagen

Die Zuwegung zur Garage und dem Hauseingangsbereich sind mit Betonsteinpflaster bzw. Betonsteinplatten befestigt. An der vorderen und rückwärtigen Gebäudeseite ist jeweils eine Terrassenfläche angelegt.

Die auf dem Flurstück nicht weiter befestigten Freiflächen sind mit Rasen und Gehölzen begrünt. Das Grundstück ist teilweise durch Mauerflächen eingefriedet.

4. Einschätzung des baulichen Zustands

Am Tage der Inaugenscheinnahme fielen folgende Mängel im und am Gebäude auf:⁷

- optische Mängel an der Einfriedungsmauer
- Terrassenbefestigung teilweise durch Baumwurzeln angehoben
- optische Mängel, Feuchtigkeitsschäden und Risse in den Fassadenflächen
- Feuchtigkeitsschaden unter Balkon
- verwitterte Holzpaneele (nördliche Gebäudeseite)
- Feuchtigkeitsschaden in der Garage
- Feuchtigkeitsschäden im Gebäudeinneren (Erd- und Kellergeschoss)
- Rissbildungen im Mauerwerk (Dachgeschoss)
- Balkonabdichtung (Fliesenbelag) schadhaft
- Ölheizung überaltert
- Elektroinstallation überaltert
- Sanitäreinrichtungen überaltert
- Bodenbeläge überaltert
- Malerarbeiten an Wänden und Decken sind großflächig auszuführen

Die o.g. Aufzählung soll lediglich einen Überblick über die offensichtlichen Mängel geben, die bei der Ortsbesichtigung auffällig geworden sind. Sie erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Wertung oder Dringlichkeit dar.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden darf nicht mit den tatsächlichen Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden.

Die tatsächlich anfallenden Schadenbeseitigungskosten können lediglich einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Vielmehr kommt es auf die Betrachtungsweise dieser Mängel auf dem Grundstücksmarkt an.

Auf angespannten sog. "Verkäufermärkten" finden Wertminderungen für Baumängel und Bauschäden deutlich geringeren Einfluss auf die Verkehrswerte als auf sog. "Käufermärkten".

Aus diesem Grund wird für den o. g. **Instandsetzungsbedarf** ein Abschlag in Höhe von rd. **190.000,00 €** in Abzug gebracht.

Hinweis: Die baurechtlichen Mängel („Schwarzbau“ etc.) wurden bei dem vorgenannten Instandsetzungskostenabschlag nicht berücksichtigt!

⁷ Nur in Bezug auf die baurechtlich genehmigten Flächen

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 W/m²K 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:	1974
2) Grundstücksgröße:	887 m²
3) Wohnfläche:⁸	201,72 m²

⁸ Lt. Wohnflächenflächenangabe aus der Bauakte

4) BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277/87)⁹

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.

$$\text{KG: } 11,79^5 \text{ m} \times 14,75^5 \text{ m} - 3,18^5 \text{ m} \times 0,87^5 - 2,01 \text{ m} \times 4,93^5 \text{ m} = 161,33 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 16,73 \text{ m} \times 14,75^5 \text{ m} - 3,18^5 \text{ m} \times 0,87^5 - 2,01 \text{ m} \times 9,99^5 \text{ m} = 223,98 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: wie EG} = \underline{223,98 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{609,29 \text{ m}^2}$$

Die **BGF** wurde mit gerundet **610 m²** ermittelt.

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)

⁹ Ohne Garage

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 Wertermittlungstichtag 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: 260,00 €/m². Dieser Richtwert gilt u.a. für ein Grundstück mit einer ein- bis 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 642:

$$887 \text{ m}^2 \times 260,00 \text{ €/m}^2 = 230.620,00 \text{ €}$$

Der **Bodenwert** wird mit **230.620, -- €** 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 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.

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Hendrik Bachler
Verkehrswertgutachten „Bokelfenner Straße 33“ in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich baurechtlich genehmigt um ein einseitig angebautes, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudeklasse wird demnach mit 2.01 ermittelt.

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

Baujahr: 1974
 Modernisierungsgrad: 4 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 33 Jahre
 lineare Alterswertminderung: 59,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,8	0,2			23
Dächer		0,7	0,3			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,6	0,4			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		0,7	0,3			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						2,4

Außenwände	$0,8 \times 23\% \times 685 + 0,2 \times 23\% \times 785$	162 €/m² BGF
Dächer	$0,7 \times 15\% \times 685 + 0,3 \times 15\% \times 785$	107 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 685$	75 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$0,6 \times 11\% \times 685 + 0,4 \times 11\% \times 785$	80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11\% \times 685 + 0,5 \times 11\% \times 785$	81 €/m² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 685 + 0,5 \times 5\% \times 785$	37 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 785$	71 €/m² BGF
Heizung	$0,5 \times 9\% \times 685 + 0,5 \times 9\% \times 785$	66 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,7 \times 6\% \times 685 + 0,3 \times 6\% \times 785$	43 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		722 €/m² BGF

Der Kostenkennwert wird demnach mit 722,00 €/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. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird lt. Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW), unter Berücksichtigung der augenscheinlich in der Vergangenheit erfolgten und zukünftig anstehenden Modernisierungen mit 33 Jahren ermittelt.

Die Alterswertminderung beträgt somit nach linearer Abschreibung: **59,00 %**.

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle ist der Zeitwert der Doppelgarage (mängelfrei, ohne Bodenwertanteil) in Höhe von rd. 12.000,00 Euro zu berücksichtigen. Der genannte Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von rd. 190.000,00 € ist hier in Abzug zu bringen. Somit werden hier für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sachwertverfahren 178.000,00 € in Abzug gebracht (+12.000,00 € - 190.000,00 € = -178.000,00 €).

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 aufgrund der Mauerwerkseinfriedung rd. 6,0 % für angemessen.

2.6 Rechengang

Sachwert

Herstellungskosten

Bruttogrundfläche in m²	610,00	
x Normalherstellungskosten 2010 / m² in €		722,00
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	182,7	<u>1.319,09</u>
Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €		804.647,34

Alterswertminderung

Restnutzungsdauer in Jahren (geschätzt)	33	
Alterswertminderung (linear)	59,00%	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%	
Summe der Wertminderung in %	59,00%	<u>474.741,93</u>
Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €		329.905,41

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 6,0%	6,00%	19.794,32
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	<u>178.000,00</u>

Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen im heutigen Zustand **171.699,73**

Bodenwert **230.620,00**

Sachwert in € **402.319,73**

Kontrollrechnung		
Wohnfläche in m²/ € pro m² Wfl.	201,72	1.994,45
€ pro m² Wohnfläche ohne Grundstück		851,18
Bodenwertanteil pro m² Wohnfläche in €		1.143,27

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert wurde in Höhe von **402.320,-- €** ermittelt.

V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

Vorläufiger Sachwert : 402.320,-- €

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, der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt und dem hier im Verhältnis eher hohen Instandsetzungsaufwand, halte ich keine Marktanpassung für erforderlich.

2. Ergebnis Verkehrswert

Somit schätze ich den (auf volle zehntausend) gerundeten Wert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (27.11.2024) auf Basis des Sachwertverfahrens auf:

Verkehrswert gem. § 194 BauGB **400.000,-- €.**

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. Der Dachboden konnte aufgrund eines mangelnden Zugangs nicht in Augenschein genommen werden (Dachbodenluke versperrt). 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 29.11.2024

2. Anlagenverzeichnis

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Altlasten Auskunft
- 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 Verkehrswerts 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.

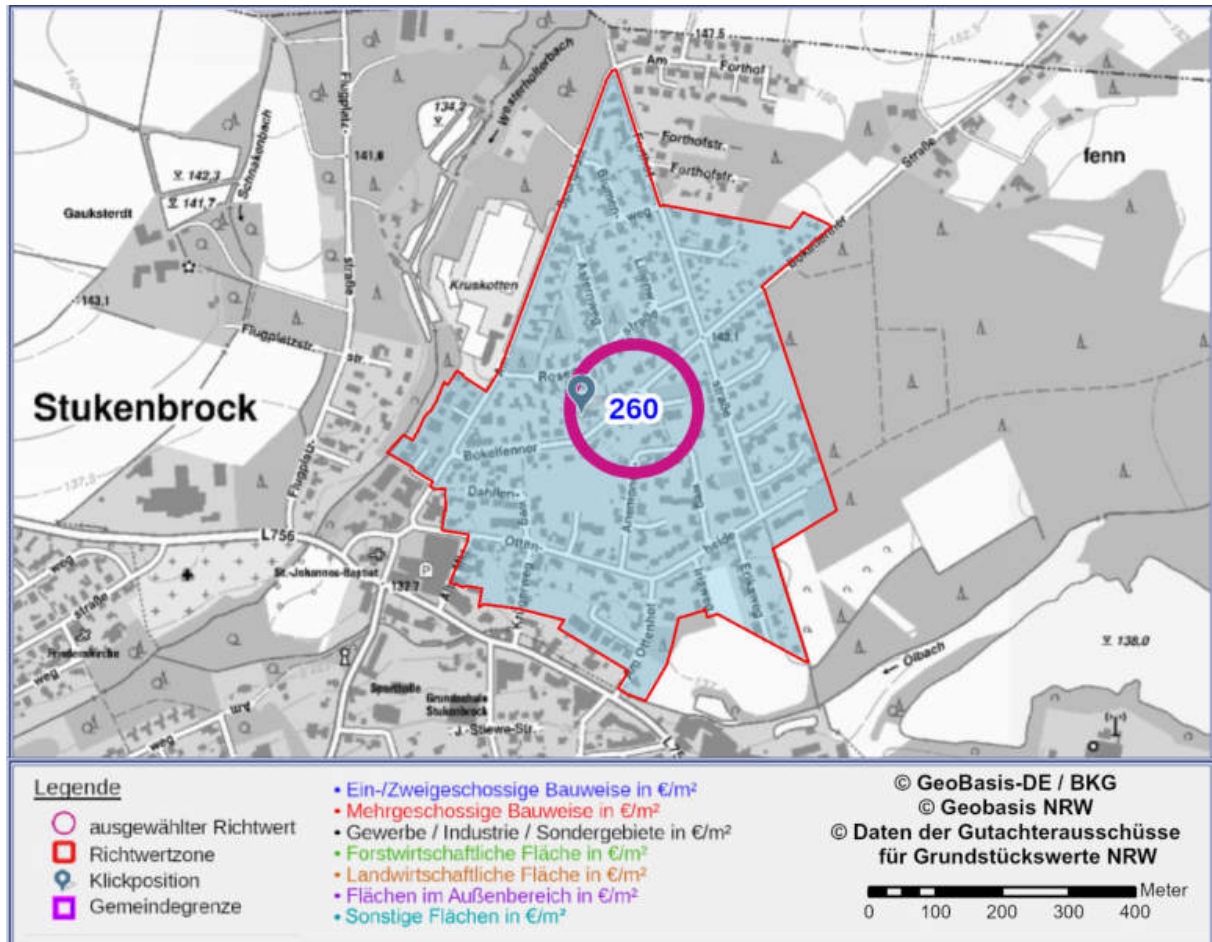


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

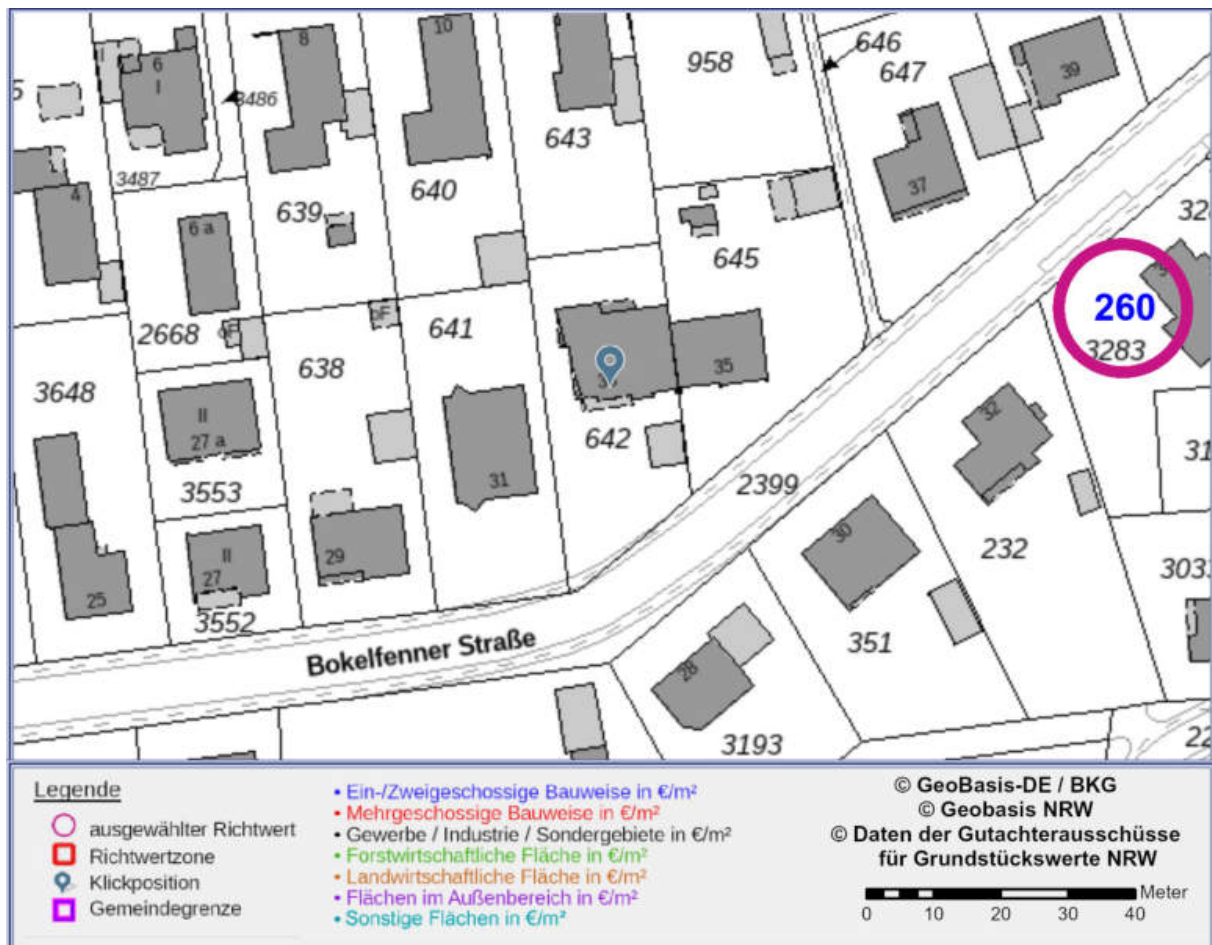


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schloß Holte-Stukenbrock
Postleitzahl	33758
Gemarkungsnummer	2547
Bodenrichtwertnummer	6048
Bodenrichtwert	260 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	500 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf 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 Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 27.11.2024 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 Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

Sonstige Flächen

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

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

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



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

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
- Kostenerstattungsbeträge 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.

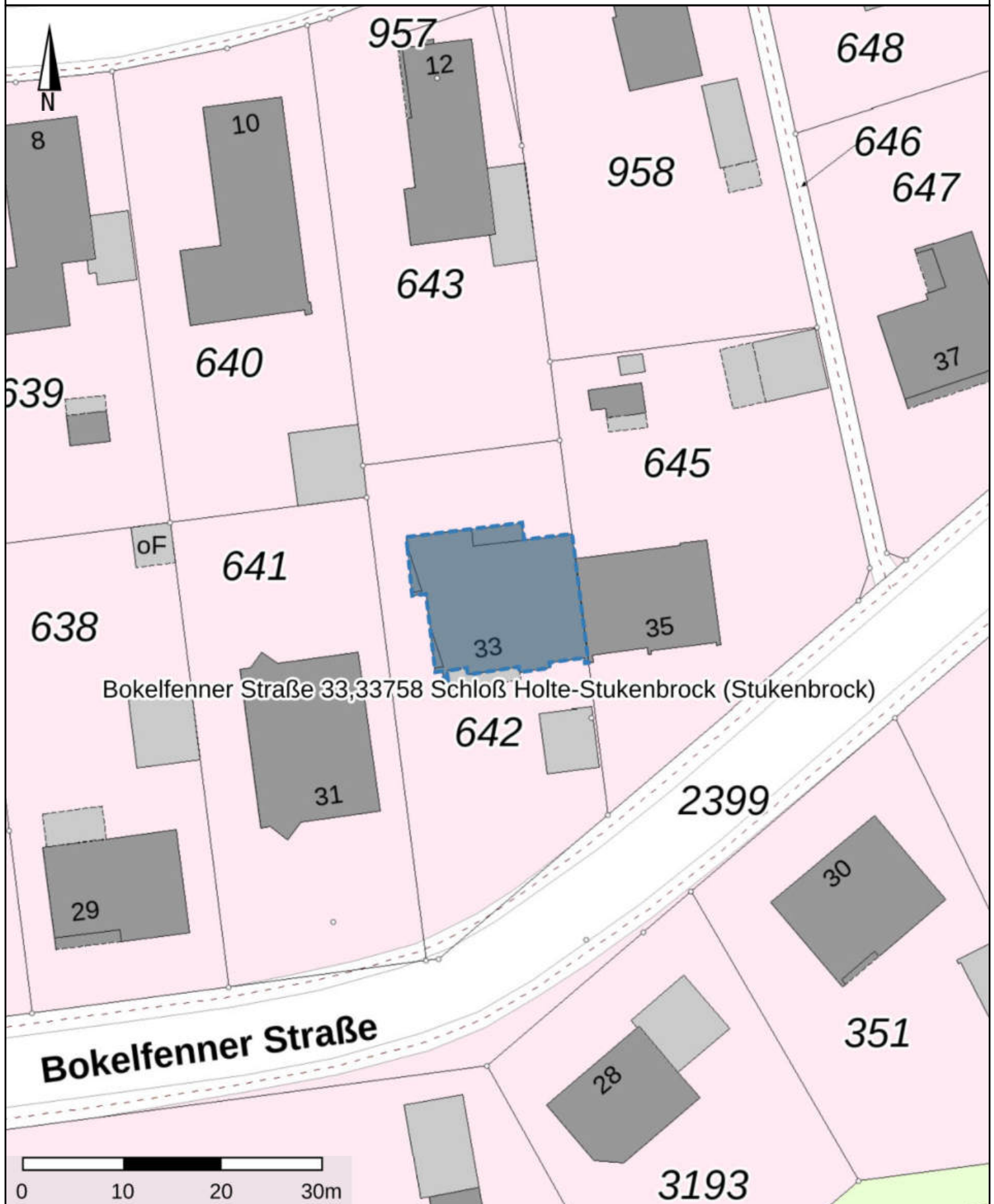
Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- 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] Bokelfenner Straße 33 in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock (Flurstück 642)**

Hallo Frau Herr Bachler,

für die o. 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

Anliegerbescheinigung

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

Grundstück	
Lagebezeichnung:	Bokelfenner Straße 33
Gemarkung:	Stukenbrock
Flur:	14
Flurstück(e):	642
Größe:	887 m²

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

1	Bokelfenner Straße
2	-

Erschließungsbeitrag / Straßenbaubeitrag
Das Grundstück unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch. Die Straße ist im Sinne der städtischen Erschließungsbeitragsatzung erstmalig endgültig hergestellt. Der einmalige Erschließungsbeitrag ist abgegolten. Beitragsfähige Ausbaumaßnahmen nach dem KAG stehen zurzeit nicht an.

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/anzuschließen. 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 23.09.2024

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Der Bürgermeister

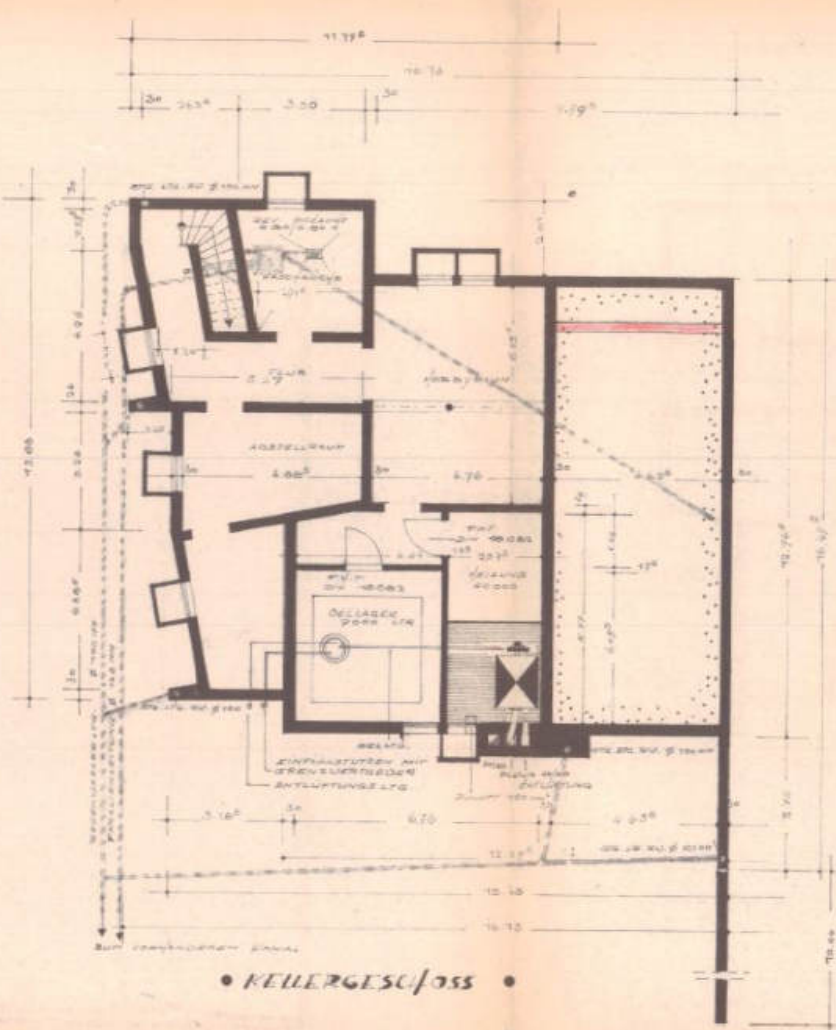
Fachbereich Finanzen

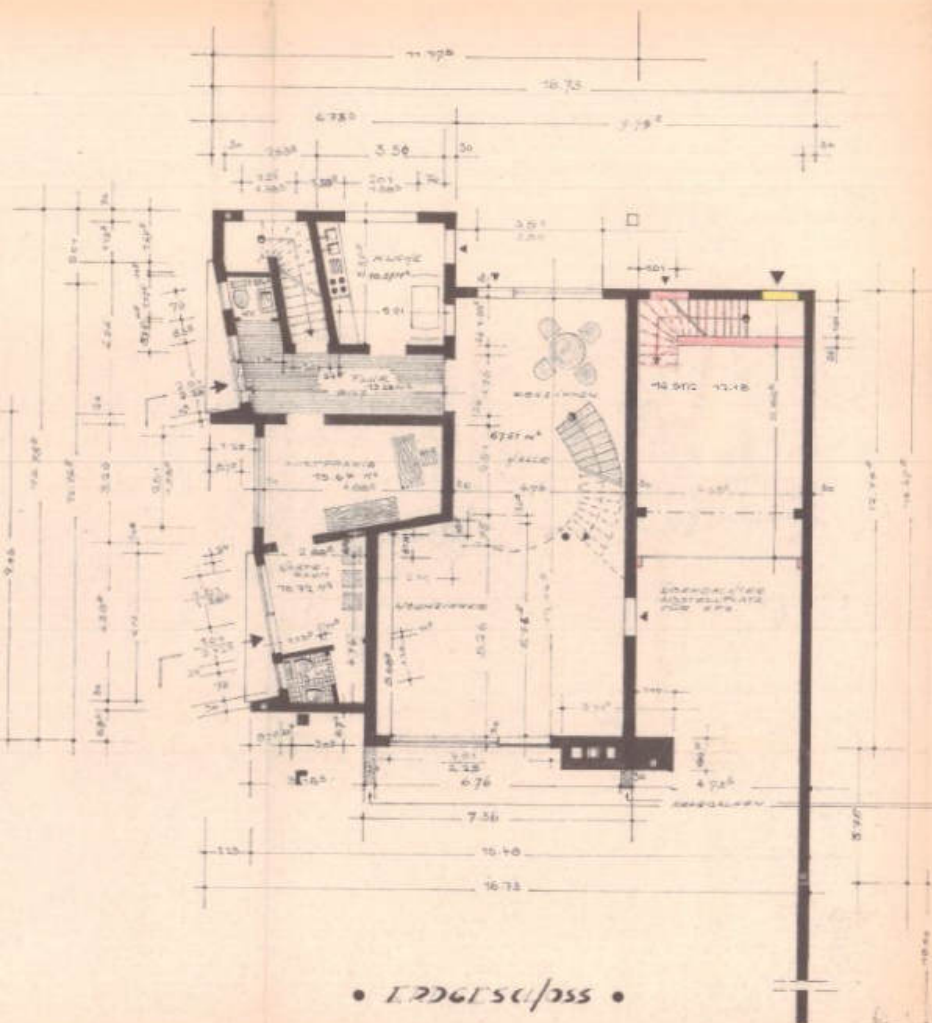
i.A.

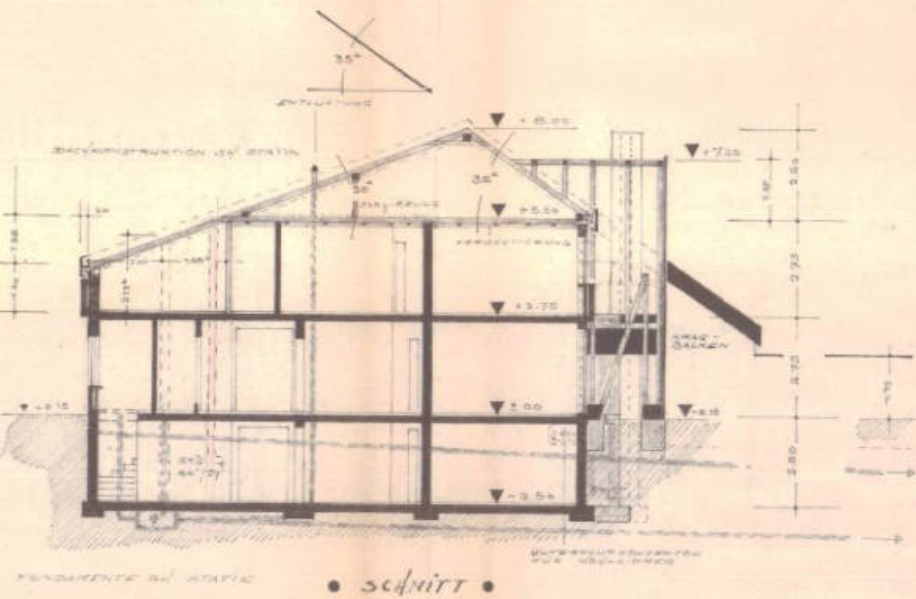


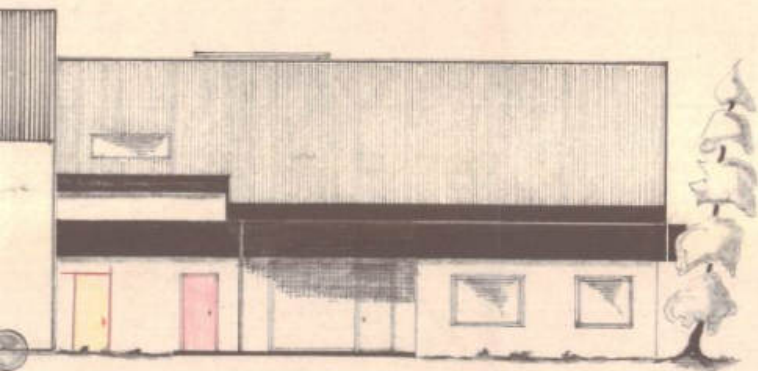
(Junger)



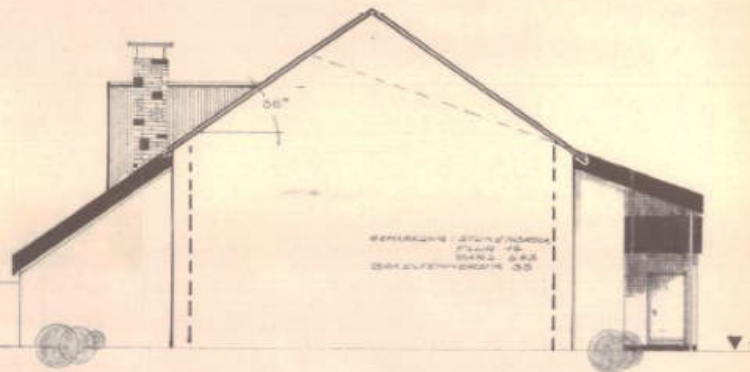




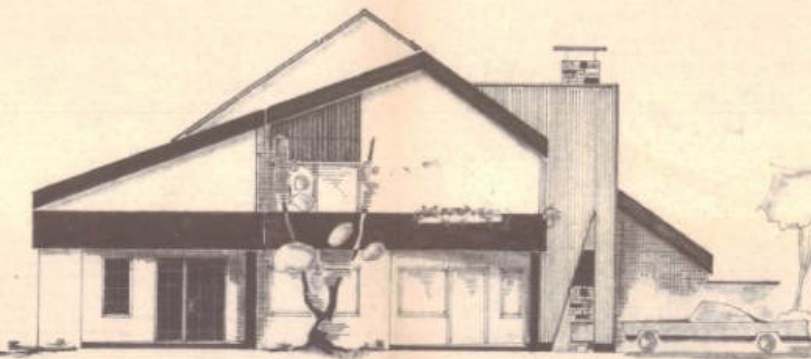




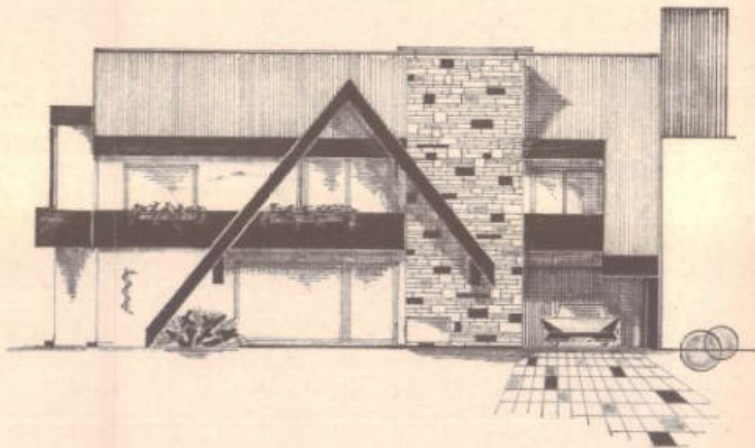
• FASSADE • NORDEN •



● FASSADE ● OSTEN ●



● *PASSADE* ● *WESTEN* ●



• FASSADE • SÜDEN •

5. Berechnung der geförderten Wohnflächen nach Rohbaumaßen einschl. der mitbenutzten gewerblichen Räume
(Ziffer 44 NBB, 39 WAB.)

Anmerkung: Gewerblich mitbenutzte Räume sind mit einem Kreuz (x) besonders zu kennzeichnen.

Bau- Wohnung Nr.	Raumbezeichnung	Rechnungsansätze (Länge x Breite ± Zusätze oder Abzüge vermindert um 3% für Putzstärke)	× 0,97 =	je Raum m²	je Wohnung m²
	Wohnen, Essen, Halle	$((12,14^5 \times 4,76) + ((5,68^5 + 4,2^5 + 5,68^5) \times 2,00)) \times 0,97$			67,51
	Küche	$\frac{(3,51 + 2,91 \times 3,39^5)}{2} \times 0,97$			10,57
	WC	$1,13^5 \times 1,26 \times 0,97$			1,39
	Flur	$((5,27 + 3,75 + 5,27 \times 1,76) + (0,87^5 \times 1,26)) \times 0,97$			13,26
	Eltern	$\frac{(3,01 + 3,88^5 \times 4,88^5)}{2} \times 0,97$			16,38
	Kinder I	$\frac{(4,65^{33} + 4,14 \times 2,88^5)}{2} \times 0,97$			12,13
	Balkon	$\frac{1,60 \times 7,10}{2} \times 0,25$			1,42
	Kinder II	$((4,38^5 \times 2,63^5) + (2,37^5 \times 2,01)) \times 0,97$			15,83
	Balkon	$3,50 \times 2,00 \times 0,25$			1,75
	Kinder III	$((2,88^5 \times 2,63^5) + (1,75 \times 2,01)) \times 0,97$			10,78
	Balkon	$3,30 \times 0,87^5 \times 0,25$			0,72
	Bad u. WC	$2,27^5 \times 2,88^5 \times 0,97$			6,37
	Flur	$((2,96 \times 1,63^5) + (\frac{2,06 + 2,48^5}{2}) + (2,48^5 \times 4,76) - (3,10 \times 0,80 \times \frac{2}{3}) - (\frac{1,66 \times 1,51}{2} + (2,26 \times 0,62^5))) \times 0,97$			19,22

zusammen geförderte Wohnflächen einschl. „mitbenutzer“ Gewerberäume 177,33

Sonderabzüge für: 10% v. 177,33 = 17,73 m² = 159,60

6. Berechnung a) der nicht geförderten, frei finanzierten Wohnflächen, b) der Gewerbflächen und des Wirtschaftsteiles bei KS

Praxis	$\frac{(2,51 + 3,26 \times 4,88^5)}{2} \times 0,97$	13,67
Wartezimmer u. WC	$((\frac{2,88^5 + 2,03 \times 4,14}{2}) + (\frac{0,6133 \times 2,88^5}{2})) \times 0,97$	10,72

6. a) + b) zusammen nicht geförderte Wohnflächen und Gewerbflächen 24,39

7. geförderte Wohnfläche (5) = 177,33 m² = 100 %
freie Wohnflächen (6a) = 24,39 m² = 13,76 %

8. Baukosten (gef. Teil) 210.337,- DM = 1.186,10
gef. Wohnflächen (5) 177,33 m²

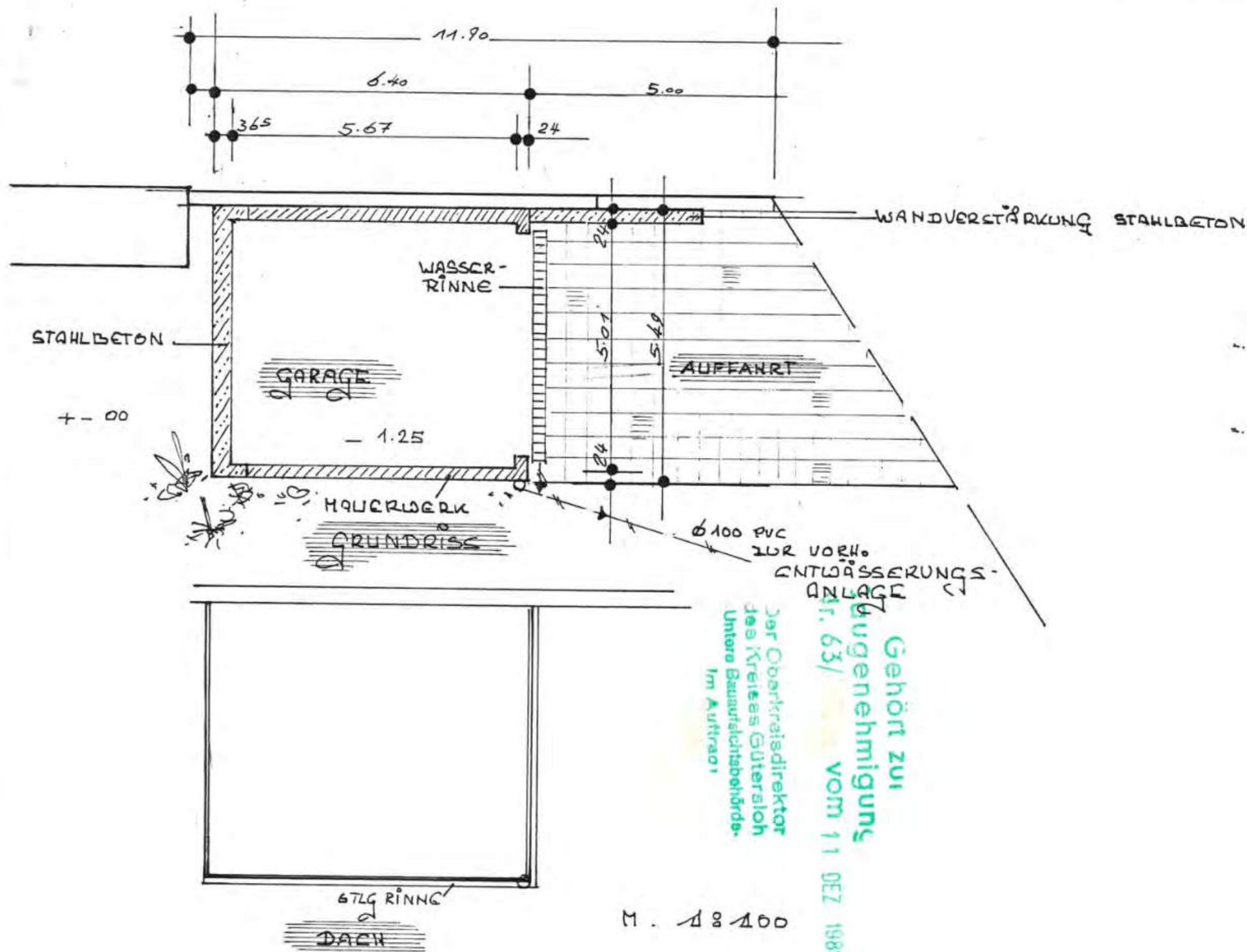
Bei der Bewilligungsbehörde geprüft:

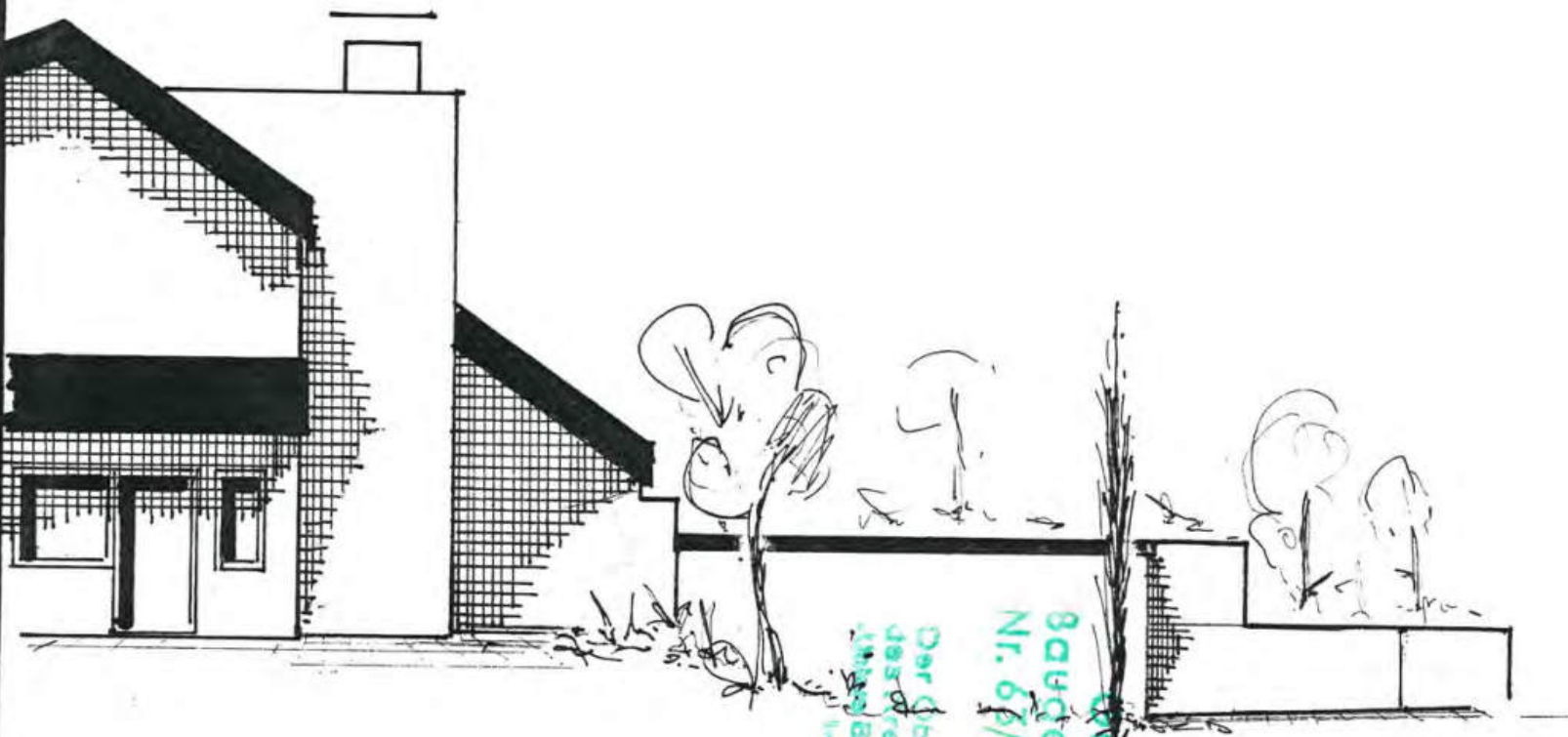
Ort: Paderborn

Datum: 30.10.72

(Sachbearbeiter)

(Unterschrift des Architekten/Betreibers)





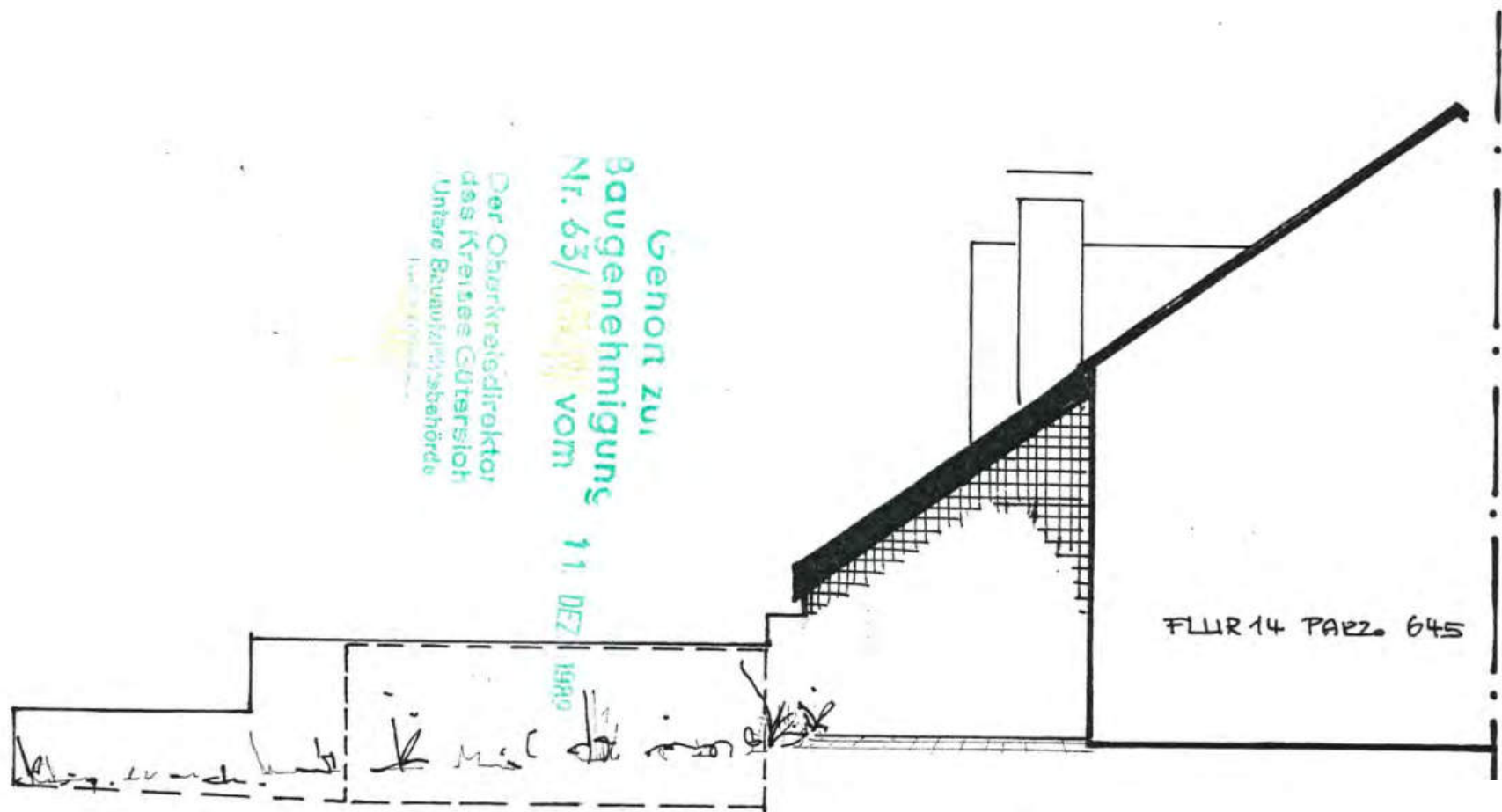
H. 12 100

WESTEN

Der Oberkreisdirektor
des Landes Gütersloh
Hans-Baumbach

gehört zu
Baugenehmigung
Nr. 65/11 vom 1. DEZ. 1989

Gehört zu,
Baugenehmigung
Nr. 63/1980 vom 11. DEZ 1980
Der Obarkreisdirektor
des Kreises Gütersloh
Untere Bauaufsichtsbehörde



FLUR 14 PARZ. 645

OSTEN VOM NACHBAREN

M. 18 160



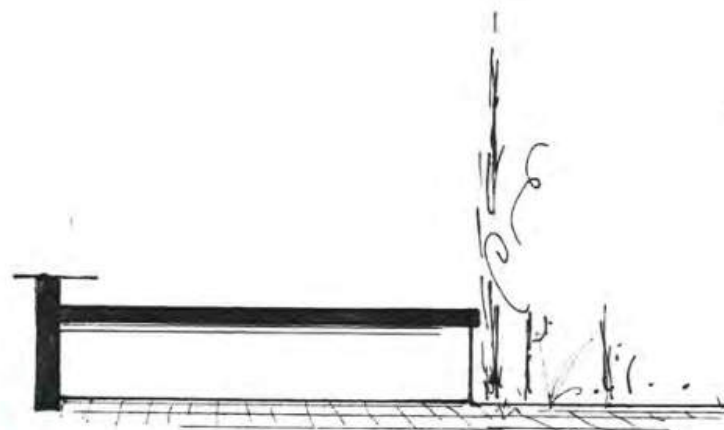
SÜDEN

M. 18 100

Der Kreisdirektor
des Kreisbauamtes
in Gießen

Baugenehmigung
Nr. 63/100 vom 11. DEZ. 1989

Gegen zu



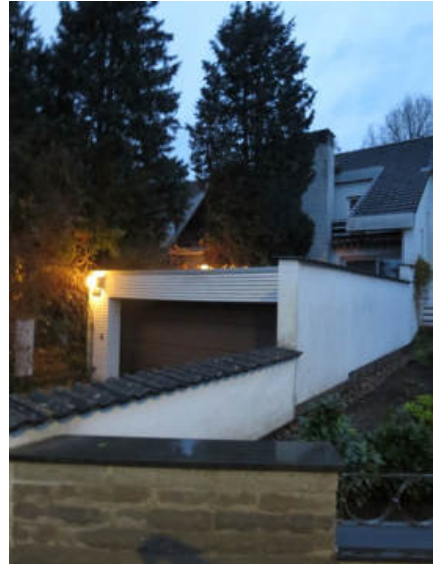
NORDEN



Bokelfenner Str. → Nordost



Bokelfenner Str. → Südwest



Ansicht Süd



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Nord



Ansicht Nord



Doppelgarage (Ansicht Süd)



Einfriedungsmauer



Schäden an Einfriedungsmauer Gartenfläche → Nordwest



Gartenfläche → Südwest



Terrasse



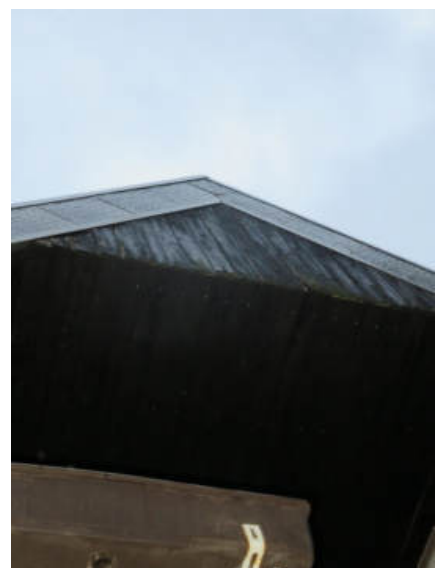
Feuchtigkeitsschaden



Blick auf das Garagendach



Feuchtigkeitsschaden (Balkon) verwitterte Holzpaneele





Gartenfläche → Ost



optische Mängel



Terrasse (Gebäuderückseite)



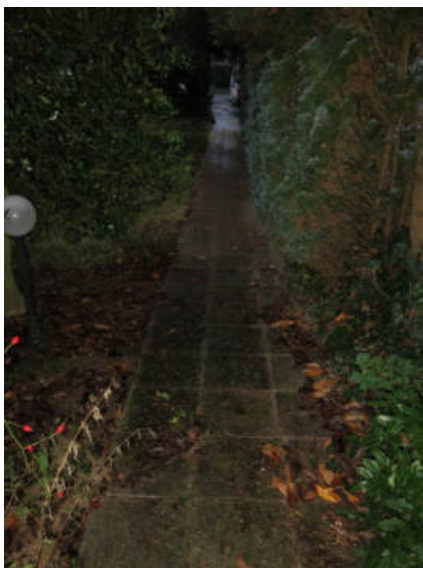
Rissbildung in Fassade



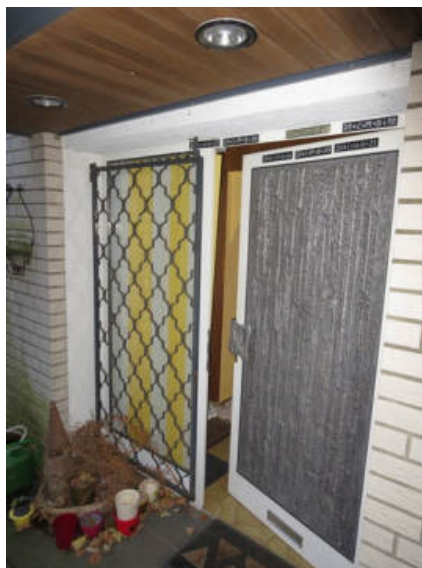
Rissbildung in Fassade



Feuchtigkeitsschaden (Garage)



Hauseingangszuwegung



Hauseingangsbereich