



Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass persönliche Informationen entfernt wurden und Anlagen, die einen gesonderten Urheberschutz genießen, nicht enthalten sind. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts einsehen.

Gutachten

(Aktenzeichen: 700 / 2024-05028)

**über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks
„Oerlinghauser Straße 4 in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock“
gemäß § 194 BauGB**



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am **14.02.2025**
in der Besetzung:

| | |
|---|------------------------|
| M. Eng. Tobias Groppe, Kreisvermessungsdirektor | (stellv. Vorsitzender) |
| Dipl.-Ing. (FH) Volker Weege, Bauingenieur | (ehrenamtl. Gutachter) |
| Peter Oesterhelweg, Immobilienkaufmann | (ehrenamtl. Gutachter) |

den Verkehrswert des o.g. Grundstücks zum Stichtag **14.02.2025** ermittelt zu:

241.000 EUR

(in Worten: Zweihunderteinundvierzigtausend Euro)



Inhaltsverzeichnis des Verkehrswertgutachtens

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 2 | Allgemeine Informationen | 3 |
| 2.1 | Antrag / Antragszweck | 3 |
| 2.2 | Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag | 3 |
| 2.3 | Angaben zum Wertermittlungsobjekt | 3 |
| 2.4 | Ortsbesichtigung | 4 |
| 2.5 | Unterlagen | 4 |
| 3 | Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 3.1 | Lagebeschreibung | 5 |
| 3.2 | Grundstückszuschnitt | 5 |
| 3.3 | Bauplanungsrecht | 6 |
| 3.4 | Entwicklungszustand | 6 |
| 3.5 | Bauordnungsrecht | 6 |
| 3.6 | Grundbuch | 6 |
| 3.7 | Altlasten | 7 |
| 3.8 | Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen | 8 |
| 3.9 | Erschließungszustand | 8 |
| 3.10 | Mietverhältnisse | 8 |
| 3.11 | Öffentlich-rechtliche / Privatrechtliche Verpflichtungen und Vereinbarungen | 8 |
| 4 | Beschreibung der baulichen Anlagen | 9 |
| 4.1 | Allgemeine Hinweise | 9 |
| 4.2 | Wohnhaus | 9 |
| 4.3 | Garage | 10 |
| 4.4 | Außenanlagen | 10 |
| 5 | Verkehrswertermittlung | 11 |
| 5.1 | Allgemeines | 11 |
| 5.2 | Wertermittlung in diesem Fall | 13 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung | 13 |
| 5.4 | Sachwertverfahren | 15 |
| 5.5 | Liquidationsverfahren | 21 |
| 5.6 | Wegerecht | 24 |
| 5.7 | Leitungsrecht | 25 |
| 6 | Verkehrswert | 26 |
| 7 | Anlagenverzeichnis | 27 |

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 26 Seiten und 11 Anlagen mit 13 Seiten.



1 Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh ist eine selbständige und weisungsunabhängige Behörde des Landes NRW.

Weitere Informationen zu den Aufgaben und Produkten sowie die Kontaktdaten sind zu finden unter <http://www.gars.nrw/quetersloh> und www.boris.nrw.de.

Ein Verzeichnis über die relevanten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie ein Verzeichnis der verwendeten Literatur für die Anfertigung des Gutachtens sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung wurden nicht vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen. Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.

Weitergehende Untersuchungen bzgl. fachgesetzlicher Regelungen (u.a. Bundes-Immissionsschutzgesetz, Wärmeschutzverordnung ab 01.11.1977, Energieeinsparverordnung ab 01.02.2002, Gebäudeenergiegesetz seit 01.11.2020) wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen wird unterstellt, soweit nicht besonders erläutert.

2 Allgemeine Informationen

2.1 Antrag / Antragszweck

Das Gutachten wurde am 07.10.2024, hier eingegangen am 08.10.2024, durch das Amtsgericht Bielefeld, Gerichtstraße 6 in 33602 Bielefeld, beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Das Gutachten wird im Rahmen einer Zwangsversteigerung benötigt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs (s. Abschnitt 3.6) unter den Nummern 1 und 4 eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung des Grundstücks durch die Lasten und Beschränkungen der laufenden Nummern 1 und 4 ist in Abschnitt 5.6 und 5.7 des Gutachtens getrennt ausgewiesen.

2.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind der 14.02.2025.

2.3 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung: Oerlinghauser Straße 4, 33758 Schloß Holte-Stukenbrock
Eigentümer/in: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Katasterbezeichnung: Gemarkung Schloß Holte, Flur 9, Flurstück 16 mit 1.255 m²
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Schloß Holte, Blatt 312
Vorhandene Bebauung: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

2.4 Ortsbesichtigung

Die Erstbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde am 16.01.2025 durch Frau Waßermann und Herrn Stiller, Beschäftigte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, durchgeführt. Der Zutritt wurde den Beschäftigten durch den Eigentümer, XXXXXXXXXXXX, verweigert. Das Objekt konnte nur straßenseitig von außen besichtigt werden.

Der Gutachterausschuss hat am Tag der Beratung eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Zusätzlich waren am Ortstermin XXXXXX und XXXXXX und Frau Hildebrand anwesend.

Auch an diesem Termin wurde dem Gutachterausschuss der Zutritt zum Objekt verweigert.

2.5 Unterlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- keine

Vom Auftragnehmer beschaffte Unterlagen / Informationen:

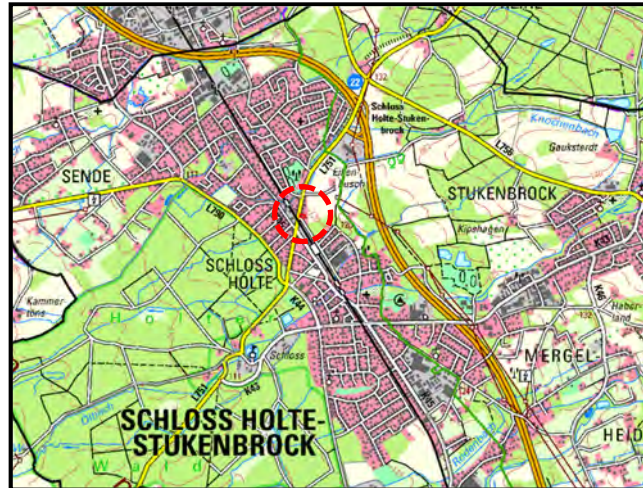
- Bauakten der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
- Grundbuchauszug vom 08.10.2024, Aktualität überprüft am 13.02.2025
- Bewilligung vom 02. Dezember 1960, UR.-Nr. 718/1960, Notar Hans Berenbrinker in Gütersloh
- Bewilligung vom 12. August 1965, UR-Nr. 496/1965, Notar Hans Berenbrinker in Gütersloh
- Bewilligung vom 12. August 1965, UR-Nr. 497/1965, Notar Hans Berenbrinker in Gütersloh
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
- Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
- Daten aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenrichtwertkarte



3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock (rd. 27.000 Einwohner), im Ortsteil Schloß Holte. Die Grundversorgung ist vor Ort gegeben, sämtliche allgemeinbildende Schulformen sind vorhanden. Die nähere Umgebung ist durch Wohngebäude und gewerbliche Nutzflächen (insbesondere Einzelhandel, sowie Wohn- und Geschäftshäuser) geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum Schloß Holte-Stukenbrock (Rathaus) beträgt rd. 2,5 km, zur Kreisstadt Gütersloh rd. 23 km und zu den Oberzentren Bielefeld ca. 17 km sowie Paderborn rd. 28 km. Das Objekt befindet sich rd. 450 m von der Anschlussstelle der Autobahn A 33 und rd. 8 km von der A 2 entfernt und weist damit sehr gute Fernverkehrsverbindungen auf. Durch die Lage an der Landesstraße sind sowohl die inner- als auch die außerörtlichen Verbindungen als günstig einzustufen.



Übersichtskarte

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Kreis Gütersloh führen zu einer überdurchschnittlich guten Entwicklung der Wirtschaft (wirtschaftsstarker Kreis). Dies spiegelt sich auch in einer positiven Bevölkerungsentwicklung wider.

3.2 Grundstückszuschnitt

Der Zuschnitt ist rechteckig mit einer Breite von rd. 25 m entlang der Straße und einer Tiefe von rd. 50 m.



Luftbild (Stand 2023)



3.3 Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock liegt das Grundstück in einem Bereich, der Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (s. Anlage 4).

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde liegt das Grundstück innerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsteiles (§34 BauGB - unbeplanter Innenbereich). Nach der Umgebungsbebauung ist der Bereich als Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung zu beurteilen.

3.4 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3.5 Bauordnungsrecht

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock sind keine Baulasteinträge vorhanden.

3.6 Grundbuch

Abteilung I: Die Angaben aus dem Bestandsverzeichnis sind unter 2.3 aufgeführt.

Abteilung II:

| Amtsgericht Bielefeld | | Grundbuch von Schloß Holte | Blatt 312 | Abteilung II |
|----------------------------------|--|--|-----------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | | |
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | |
| 1 | 2 | Für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Liemke Flur 9 Nr. 686 und 687 (zur Zeit Grundbuch von Liemke Blatt 311) ein Wegerecht. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 2. Dezember 1960 eingetragen am 27. Juni 1961 und umgeschrieben am 4. Juli 1963. <i>Wobbe</i> | | |
| 2 | 2 | Es besteht eine öffentliche Last der Hypothekengewinnabgabe gemäß § 111 Absatz 1 LAG. Ingetragen am 8. Oktober 1964. <i>Wobbe</i> | | |
| 3 | 2 | Auf dem 1/4 Miteigentumsanteil der _____ Für den _____ eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. August 1965 im gleichen Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 4 eingetragen am 3. September 1965. <i>Wobbe</i> <i>Wobbe</i> | | |
| 4 | 2 | Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Schloß Holte Flur 9 Nr. 832, eingetragen im Grundbuch von Schloß Holte Blatt 311, eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. August 1965 im gleichen Range mit dem Recht Abteilung II Nr. 3 eingetragen am 3. September 1965. <i>Wobbe</i> <i>Wobbe</i> | | |
| 5 | 2 | Auf dem _____ Diese ist Vorerbin. Nacherbe bei ihrer Wiederheirat oder ihrem Tode sind _____ _____ Ingetragen am 17. August 1973. <i>Wobbe</i> <i>Wobbe</i> | | |
| 6 | 2 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AZ.: 6 K 40/90). Ingetragen am 26. April 1990. <i>Wobbe</i> | | |



| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|----------------------------------|--|--|
| 1. | 2. | 3. |
| 11 | 2 | <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (6 K 107/96). Eingetragen am 16.10.1996.</p> <p><i>Plagens</i> <i>Wehmer</i></p> |
| 12 | 2 | <p>Eigentumsvormerkung für [REDACTED] Gemäß Bewilligung vom 18.02.1997 eingetragen am 05.05.1997.</p> <p><i>Mohrhoff</i> <i>Wehmer</i></p> |
| 13 | 2 | <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 93/2005). Eingetragen am 27.05.2005.</p> <p>Bieder</p> |
| 14 | 2 | <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 30/2017). Eingetragen am 06.04.2017.</p> <p>Schanze</p> |

| Amtsgericht Bielefeld | | Grundbuch von Schloß Holte | Blatt 312 | Abteilung II |
|----------------------------------|--|--|-----------|--------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | |
| 1. | 2. | 3. | | |
| 15 | 2 | <p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 34/2024). Eingetragen am 27.08.2024.</p> <p>Bieder</p> | | |

Abteilung III: Eventuelle Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben unberücksichtigt.

Hinweis: Die Berücksichtigung des Wegerechts (Ifd. Nr. 1) sowie des Leitungsrechts (Ifd. Nr. 4) erfolgt unter 5.6 und 5.7. Die unter Ifd. Nr. 12 eingetragene Eigentumsvormerkung für XXXXX könnte gelöscht werden, da die Berechtigte bereits verstorben ist. Die Eintragung wird nicht berücksichtigt. Der unter Ifd. Nr. 15 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert und wird ebenfalls nicht berücksichtigt.

3.7 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über von dem Bewertungsobjekt ausgehende oder auf es einwirkende umweltgefährdende oder sonstige nachteilige Einflüsse vor. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.



3.8 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Eintragungen und Informationen über öffentlich-rechtliche Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Denkmal-, Natur- und Wasserschutzes, sind nicht bekannt.

3.9 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrlich durch die Straße „Oerlinghauser Straße“ erschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass Anschlüsse an das örtliche Strom- und Kanalisationsnetz sowie Telefon vorhanden sind.

Bei der Straße „Oerlinghauser Straße“ handelt es sich um eine nicht beitragspflichtige Straße. Erschließungsbeiträge fallen somit nicht an. Straßenausbaubeiträge nach dem KAG fallen voraussichtlich nicht mehr an.

3.10 Mietverhältnisse

Es sind keine Mietverhältnisse bekannt. Nach Aussage von XXXXXXXX bewohnt er dieses Objekt selbst.

3.11 Öffentlich-rechtliche / Privatrechtliche Verpflichtungen und Vereinbarungen

Weitergehende Verpflichtungen und Vereinbarungen sind nicht bekannt.



4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung des Wertermittlungsobjekts bezieht sich auf die dominierenden, wertrelevanten Merkmale und erhebt als beschreibender Teil des Gutachtens keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand sind möglich, aber nicht wertrelevant. Die Beschreibung basiert auf der örtlichen Inaugenscheinnahme, den vorliegenden Unterlagen sowie auf Aussagen der Beteiligten. Dies bezieht sich auch auf die Angaben zu den nicht sichtbaren Bauteilen.

Eine Bauteilöffnung oder -freilegung hat nicht stattgefunden, Baumängel oder Bauschäden finden insoweit Berücksichtigung, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren.

4.2 Wohnhaus

(Grundrisse/Schnitte: Anlagen 7 bis 9, Fotos: Anlage 11)

Einer Innenbesichtigung des Objekts wurde eigentümerseitig nicht zugestimmt. Die nachfolgenden, beschreibenden Objekteigenschaften beziehen sich auf die Bauakten und die Ortsbesichtigung von außen.

| | |
|----------------------------|--|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus; zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss |
| Baujahr: | 1934 |
| Grundrisse: | großzügiger Flur, keine zeitgemäße Raumaufteilung (z.B. WC im Erdgeschoss als gefangener Raum hinter der Küche, Garderobe im Obergeschoss als Durchgangszimmer zum Bad), zwei Küchen vorhanden |
| Flächen: | Wohnfläche (gem. WoFIV): rd. 201 m ² (EG: rd. 100 m ² , OG: rd. 101 m ² (s. Anlage 3); Bruttogrundfläche: 496 m ² (s. Anlage 3) |
| Keller: | voll unterkellert |
| Außenwände: | massives Mauerwerk, Fenster-/ Türumrandung und -laibungen mit Klinkerverblendung, sonst geputzt; Sockel aus Bruchsteinen |
| Dachausführung: | Walmdach mit Tonziegeln |
| Außentür: | Kunststoff mit Lichtausschnitt |
| Innenwände: | überwiegend massive Bauweise |
| Deckenkonstruktion: | massiv |
| Sanitäre Anlagen: | <u>EG</u> : Gäste-WC <u>OG</u> : Bad mit Badewanne |
| Heizung: | nach Eigentümerangabe Ölzentralheizung (erneuerungsbedürftig) |



- Barrierefreiheit:** Barrierefreiheit ist nicht gegeben.
- Besonderheiten:** nach Angabe der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock besteht für das Gebäude kein Frischwasseranschluss
- Gebäudequalität:** dem äußeren Eindruck nach weist das Gebäude einen Instandhaltungstau auf

4.3 Garage

(Grundrisse/Schnitte: Anlage 10)

Das Baujahr der Garage ist nicht bekannt. Den Bauakten zufolge wurde im Jahr 1959 die bestehende Einzelgarage um einen Anbau zur Doppelgarage erweitert. Diese ist massiv errichtet und mit einem Walmdach versehen. Die Garagentore wurden als Schwebetore ausgeführt. Der Zustand des Gebäudes ist nicht bekannt.

4.4 Außenanlagen

(Fotos: Anlage 11)

Folgende Außenanlagen sind vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück vom Gebäude bis an die öffentlichen Leitungsnetze
- Zufahrt asphaltiert
- Anpflanzung (Bäume), Rasen
- über der östlichen Teilfläche der Zufahrt befindet sich eine Überdachung des Nachbargrundstücks, Baulasten zulasten des Bewertungsobjekts sind nicht eingetragen
- insgesamt befindet sich das Grundstück in einem ungepflegten Allgemeinzustand; die Zufahrt ist durch herumliegenden Unrat nur sehr eingeschränkt nutzbar, ein ähnlicher Zustand stellt sich dem Luftbild nach auch für die Gartenfläche hinter dem Haus dar



5 Verkehrswertermittlung

5.1 Allgemeines

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, der gemäß § 194 BauGB wie folgt definiert ist:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundlage der Verkehrswertermittlung ist die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV)“. Nach § 6 ImmoWertV sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der 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; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen;

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), und
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Aufgrund der geforderten Modellkonformität nach §10 ImmoWertV ist bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Modell zu verwenden, welches zur Ableitung der Daten (z.B. Gesamtnutzungsdauer, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) geführt hat. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen kann der Grundsatz der Modellkonformität



dazu führen, dass die verwendeten Daten nicht nach der aktuellen ImmoWertV ermittelt wurden.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim Ertragswertverfahren ist das wertbestimmende Merkmal die Ertragsfähigkeit des Objektes, die über seine zu erwartende Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Hierzu müssen die marktüblich erzielbaren Erträge, die Bewirtschaftungskosten und der anzusetzende Liegenschaftszins möglichst genau bekannt oder ermittelbar sein.

Beim Sachwertverfahren stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktor sowie der Alterswertminderung im Vordergrund der Betrachtung.

Die Bewertung bezieht sich auf den Wertermittlungs- und auf den Qualitätsstichtag. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.



5.2 Wertermittlung in diesem Fall

Im vorliegenden Fall kommen aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zwei Alternativen in Frage.

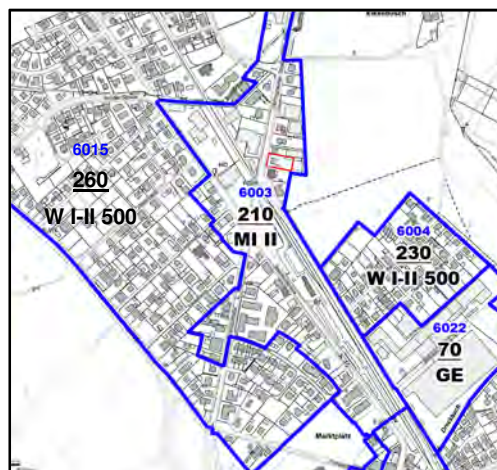
1. Ein Marktteilnehmer, der privat ein Ein-/ Zweifamilienhaus auf einem größeren Grundstück in zentraler Lage sucht und bereit wäre, in die Modernisierung des Gebäudes zu investieren (Fall A).
2. Ein Investor würde sich an dem Aspekt der größten Wirtschaftlichkeit (Rendite) orientieren. Durch die Position des Gebäudes auf dem Grundstück erscheint eine Nutzung durch weitere Baukörper unwirtschaftlich. Ein unbebautes Grundstück bietet aus Renditegesichtspunkten deutlich mehr Möglichkeiten. In diesem Fall wären die Freilegungskosten vom Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzuziehen (Fall B).

Im Folgenden werden beide Bewertungsansätze dargestellt.

5.3 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist i.d.R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. Sie sind beitrags- und abgabefrei.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone Nr. 6003, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert zu **210 EUR/m²** inkl. Erschließungsbeiträgen ermittelt.



Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)

Das zonentypische Bodenrichtwertgrundstück wird wie folgt beschrieben:

- Entwicklungszustand: Baureifes Land

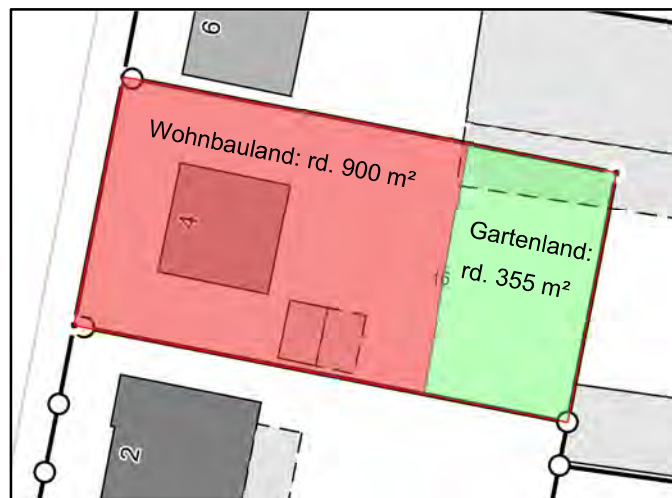


- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
- Nutzungsart: Mischgebiet (MI)
- Geschosszahl: zweigeschossige Bauweise (II)

5.3.1 Fall A: Weiterhin Nutzung als Ein-/ Zweifamilienhaus

Die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks stimmen nur bedingt mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks überein. Das Bewertungsobjekt ist mit einer Grundstücksgröße von 1.255 m² für eine Bebauung mit einem Ein-/ Zweifamilienhaus überdurchschnittlich groß. Aus diesem Grund wird das Grundstück zur Wertermittlung aufgeteilt (s. Abbildung rechts).

Der Gutachterausschuss hält aufgrund des vorhandenen Bauvolumens für den bebauten Grundstücksteil eine Fläche von rd. 900 m² für angemessen (s. Abbildung, rot). Diese Aufteilung entspricht den Kriterien für die umliegenden Bodenrichtwerte für Wohnbauland. Der restliche Grundstücksteil (rd. 355 m²) wird als Gartenland bewertet (s. Abbildung, grün).



Flächenaufteilung

Gemäß Grundstücksmarktmarktbericht 2024 (S. 50) sind für Flächenteile, die über die übliche objektspezifische Grundstücksgröße hinausgehen und nicht separat bebaut werden können, rd. 35 % des Bodenrichtwertes anzusetzen.

Aus diesen Gründen ergibt sich der Bodenwert zu:

Wohnbauland:

$$210 \text{ EUR/m}^2 \times 900 \text{ m}^2 = \mathbf{189.000 \text{ EUR}}$$

Gartenland:

$$210 \text{ EUR/m}^2 \times 355 \text{ m}^2 \times 0,35 = 26.093 \text{ EUR}$$

rd. 26.100 EUR



5.3.2 Fall B: Freilegung und Neubau

Im Falle der Freilegung ist keine Aufteilung in Bauland und Gartenland vorzunehmen. Auswertungen der Kaufpreissammlung haben ergeben, dass Investoren für derartige Objekte rd. 10% über dem Bodenrichtwert bezahlen¹. Dieser Zuschlag wird nachstehend angebracht.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$1.255 \text{ m}^2 \times 210 \text{ EUR/m}^2 \times 1,10 = 289.905 \text{ EUR}$$

rd. 290.000 EUR

5.4 Sachwertverfahren

5.4.1 Erläuterung des Verfahrens

Die Sachwertermittlung erfolgt entsprechend den §§ 35 – 39 der ImmoWertV.

Der Sachwert des Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wurde unter Nr. 5.3 ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen wird ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktors und der Alterswertminderung ermittelt.

5.4.2 Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens

Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage zur Ermittlung der Herstellungskosten und ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Zur BGF gehören überdeckte, allseitig in voller Höhe umschlossene Grundflächen sowie überdeckte, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Grundflächen. Nicht zur Bruttogrundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

In diesem Fall beträgt die BGF 496 m² (s. Anlage 3).

Herstellungskosten:

Als Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) sind die Kosten anzusetzen, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Nicht erfasste

¹ Bei der Auswertung handelt es sich um erfasste Kauffälle unbebauter Grundstücksflächen mit Vertragsdatum 01.01.2023-31.12.2024, die von Investoren gekauft wurden



einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Anhand des vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktors werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst. Nach der ImmoWertV 2010 war die Berücksichtigung eines Regionalfaktors nicht vorgesehen. Aufgrund der Modellkonformität nach §10 ImmoWertV wird bis zur Ableitung/Veröffentlichung eines lokalen Regionalfaktors das bisherige Modell ohne Regionalfaktor beibehalten. Im Berechnungsschema wird aus diesem Grund ein wertneutraler Regionalfaktor mit 1,00 angegeben. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind i.d.R. mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen (hier: Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden) an die Preisverhältnisse zum Zeitpunkt zur Ableitung der für die Wertermittlung relevanten Daten anzupassen und mit der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen (hier: BGF) zu vervielfachen. Hierbei wird neben der Gebäudeart auch die Gebäudeausstattung (Standardstufe) berücksichtigt. Im vorliegenden Fall entspricht das Objekt dem Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss). Die Standardstufe liegt bei rd. 2,1. Die Normalherstellungskosten des Wohnhauses wurden zu 644 €/m² BGF ermittelt. Wie unter Abschnitt 2.4 beschrieben, fand keine Innenbesichtigung des Objekts statt. Der Gutachterausschuss führt die Wertermittlung unter der Annahme durch, dass das Gebäude der für das Gebäudealter typischen und durchschnittlichen Qualität und Ausstattung entspricht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das Gebäude ist im Jahre 1934 errichtet worden. Das Obergeschoss wurde im Jahr 1938 ausgebaut. Bei einem mittleren, fiktiven Baujahr von 1936 ist das Gebäude zum Wertermittlungstichtag 89 Jahre alt. Die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden beträgt 80 Jahre. Zwar ist dieser Wert bereits überschritten, dennoch wird dem Gebäude gemäß ImmoWertV² eine wirtschaftlich gerechnete Restnutzungsdauer zugeschrieben. Diese beträgt 12 Jahre.

² Anlage 2



Modernisierungen, die zur Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

5.4.3 Bodenwert

Der Bodenwert der bebauten Teilfläche (Wohnbauland) ergibt sich aus 5.3.1.

5.4.4 Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Der vorläufige Sachwert des Wohngebäudes ergibt sich wie folgt:

| | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| NHK 2010 | | | = 644,- €/m ² | |
| Regionalfaktor: | | = 1,00 | | |
| Baupreisindex: | (Basis 2010=100) | = 179 | (Nov. 2023) | |
| Die durchschn. Herstellungskosten werden wie folgt ermittelt: Normalherstellungskosten x Regionalfaktor x Baupreisindex / 100 | | | | |
| | 644,- €/m ² x | 1,00 x | 179,0 / 100 | 1.152,8 €/m ² |
| | 496 m ² x | 1.152,8 €/m ² | | = 571.789,- € |
| durchschn. Herstellungskosten (nach NHK): | | | = 571.789,- € | |
| übliche Gesamtnutzungsdauer: | | 80 Jahre | | |
| Restnutzungsdauer: | | 12 Jahre | | |
| Alterswertminderungsfaktor: | 12 / 80 | 0,15 | = 85.768,- € | |
| vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes: | | | rd. <u>85.800,- €</u> | |

5.4.5 Vorläufiger Sachwert der Doppelgarage

Die Doppelgarage wird wertmäßig pauschal mit insgesamt **16.000 EUR** berücksichtigt (s. Grundstücksmarktbericht 2024, S. 78).

5.4.6 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der vorhandenen Außenanlagen (siehe Nr. 4.5) und sonstigen Anlagen wird vom Gutachterausschuss pauschal mit **8.100 EUR** angesetzt, dieser setzt sich zusammen aus ca. 4 % des Bauwertes (Gebäude und Doppelgarage), sowie 4.000 EUR für den Stromanschluss und die Hauswasserversorgung (s. Grundstücksmarktbericht 2024, S. 78).



5.4.7 Zusammenstellung zum vorläufigen Sachwert

| | | |
|---|----------------|--------------------|
| Bodenwert der bebauten Teilfläche | gem. Nr. 5.3.1 | 189.000 EUR |
| vorl. Sachwert des Wohngebäudes | gem. Nr. 5.4.4 | 85.800 EUR |
| vorl. Sachwert der Doppelgarage | gem. Nr. 5.4.5 | 16.000 EUR |
| vorl. Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | gem. Nr. 5.4.6 | 8.100 EUR |
| vorl. Sachwert (des bebauten Grundstücksteils) | | 298.900 EUR |

5.4.8 Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Sachwertverfahren über den Sachwertfaktor. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Siedlungsbereich hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh zum Stichtag 01.01.2024 entsprechende Faktoren abgeleitet und veröffentlicht (s. Grundstücksmarktbericht 2024, S. 62). Im vorliegenden Fall beträgt der Sachwertfaktor 1,00. Die Daten zur Ermittlung des Sachwertfaktors basieren auf Auswertungen von Kauffällen aus dem Jahr 2024 mit Stichtag 01.01.2024. Auswertungen zum Stichtag 01.01.2025 liegen dem Gutachterausschuss noch nicht vor.

Den Objekten liegen unterschiedliche Kennzahlen zugrunde, die einzelnen Spannen sind im Grundstücksmarktbericht dargestellt. Insgesamt befindet sich das Gebäude innerhalb dieser Spannen. Der Gutachterausschuss hält für das Bewertungsobjekt einen Sachwertfaktor von 1,00 für marktgerecht, so dass sich der marktangepasste vorläufige Sachwert zu 298.900 EUR ergibt.

Eine unterjährige Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstückspreise seit dem 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag stagniert sind. Es ist daher keine weitere Anpassung notwendig.

5.4.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Für das konkrete Bewertungsobjekt sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

1. Gartenland in Höhe von 26.100 EUR (siehe 5.3.2). Eine konjunkturelle Entwicklung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.
2. Das Grundstück liegt an der Oerlinghauser Straße (Landstraße und Autobahnzubringer) in unmittelbarer Nähe zum Schienenverkehr, gegenüber des Bewertungsobjekts befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb (Getränkeshändler) mit Kundenverkehr sowie eine



Moschee. Es wirken Immissionen auf das Gesamtobjekt ein (s. Lärmkarte, Anlage 5).

3. Dem äußeren Anschein nach weist das Objekt einen Instandhaltungsstau auf. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, ist hier ein Risikoabschlag in Bezug auf Bauschäden bzw. möglichen Instandhaltungskosten anzubringen.
4. Auf dem Grundstück befindet sich eine große Menge an Unrat. Es sind Entsorgungskosten zu berücksichtigen.
5. Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Überbau des Nachbargebäudes. Es handelt sich dabei um eine Fläche von rd. 61 m². Dieser Überbau wurde bisher noch nicht berücksichtigt. Gemäß §915 Absatz 1 BGB ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks für den Nutzungsverlust durch eine Geldrente zu entschädigen (Überbaurente). Die Überbaurente wird nach dem Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche sowie einer angemessenen Verzinsung berechnet. Der Zinssatz kann sich dabei am Liegenschaftszinssatz orientieren. Die gesetzlich vorgeschriebene jährlich vorschüssige Zahlungsweise ist zu berücksichtigen. Dem Gutachterausschuss ist das Bestehen und die Höhe der Überbaurente nicht bekannt. Es wird von marktüblichen Gegebenheiten ausgegangen und eine durchschnittliche Rentenzahlung zugrunde gelegt.

Der Überbau (Lagerhalle) wurde im Jahr 1965 errichtet und ist zum Wertermittlungstichtag bereits 60 Jahre alt. Für derartige Gebäude sind gem. ImmoWertV Gesamtnutzungsdauern von 40 Jahren ausgewiesen. Das Gebäude hat dieses Alter bereits deutlich überschritten. Der äußere Eindruck spiegelt den altersbedingten Zustand wider. Es ist also davon auszugehen, dass die Restnutzungsdauer nur noch wenige Jahre beträgt. Der Gutachterausschuss hält daher eine Restnutzungsdauer von maximal 5 Jahren für die weitere Berechnung an.

Der Bodenrichtwert, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes ausgewiesen war, betrug 18 DM, umgerechnet rd. 9,20 EUR. Dieser Bodenrichtwert war zum Stichtag erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtig. Aufgrund der Lage an der Straße wird hierfür kein Kostenansatz berücksichtigt.

Der Zinssatz kann sich gem. ImmoWertA an dem Liegenschaftszinssatz orientieren. Im Jahr 1965 wurden derartige Zinssätze noch nicht ermittelt und ausgewiesen. Auch reichen die Zeitreihen für die Kapitalmarktzinsentwicklung nicht bis in die 1960er Jahre zurück. Es wird sich daher an üblichen Erbbauzinsen orientiert, die ebenfalls eine Bodenwertverzinsung darstellen und in den 1960er Jahren schon üblich waren. Zu diesem Zeitpunkt betrug das Zinsniveau für Erbbaugrundstücke rd. 5%. Dieser Wert wird für die weitere Berechnung der Überbaurente angehalten.



Die Überbaurente errechnet sich damit wie folgt³:

| | | |
|--|----------|-------------------------------|
| Überbaute Fläche | | 61 m ² |
| Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus (1965) | x | <u>9,20 EUR/m²</u> |
| Bodenwert der überbauten Fläche des Grundstücks zum Zeitpunkt des Überbaus | = | rd. 561 EUR |
| angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus | x | 5% |
| Überbaurente (jährlich, vorschüssig) | = | 28 EUR |

| | | | |
|---|----------|-----------------------|--------------------|
| • wirtschaftlicher <u>Nachteil</u> des Überbaus | | | |
| überbaute Grundstücksfläche | | 61 m ² | |
| Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ⁴ : | x | 74 EUR/m ² | |
| Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche | | | + rd. 4.500 EUR |
| • wirtschaftlicher <u>Vorteil</u> des Überbaus | | | |
| Überbaurente | | 28 EUR/Jahr | |
| Kapitalisierungsfaktor bei 5% und 5 Jahren | x | 4,546 | |
| Barwert der Überbaurente | | | - rd. 127 EUR |
| Überbaute Grundstücksfläche | | 61 m ² | |
| Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag | x | 74 EUR/m ² | |
| Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche | | 4.500 EUR | |
| Abzinsungsfaktor bei 5% und 5 Jahren | x | 0,7835 | |
| abgezinsten Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche | | | - rd. 3.500 EUR |
| Wirtschaftlicher Nachteil durch den Überbau | = | | rd. 900 EUR |

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der lfd. Nr. 1 führen zu einem Zuschlag in Höhe von 26.100 EUR. Für die lfd. Nrn. 2 bis 4 wird zum Wertermittlungsstichtag sachverständig ein Abschlag in Höhe von insgesamt rd. 30 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert angesetzt. Für die lfd. Nr. 5 wird ein Abschlag von 900 EUR angebracht.

Sachwert des Grundstücks

| | |
|---|------------------------|
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 298.900 EUR |
| + Zuschlag Gartenland | 26.100 EUR |
| - boG's lfd. Nrn. 2 bis 4 (Abschlag 30 %) | - 89.670 EUR |
| - boG lfd. Nr. 5 | - 900 EUR |
| Sachwert des Grundstücks | 234.430 EUR |
| Sachwert des Grundstücks | rd. 234.000 EUR |

³ Berechnung erfolgt in Anlehnung an ImmoWertA – Anlage F

⁴ Es handelt sich bei der überbauten Fläche um den Grundstücksteil, der als Gartenlandqualität eingestuft ist. Der angepasste Bodenrichtwert beträgt daher 210 EUR/m² x 0,35 = 74 EUR/m² (s. 5.3.1)



5.5 Liquidationsverfahren

Die Beobachtung des Grundstücksmarkts hat in den letzten Jahren einen Trend zum Rückbau von älteren Gebäuden aufgezeigt. Grundstücke mit älterer Bausubstanz, die unterdurchschnittlich ausgenutzt worden sind, wurden von Investoren aufgekauft und freigelegt, um die Grundstücke baulich besser ausnutzen zu können.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unterdurchschnittlich ausgenutztes Grundstück mit älterer Bausubstanz. Die Lage des vorhandenen Gebäudes, mittig auf dem Grundstück, lässt nur erschwert eine weitere Bebauung des Grundstücks zu.

Ein Investor würde den Wert des Grundstücks ausgehend vom Bodenwert des unbebauten Grundstücks bemessen und die Freilegungskosten abziehen.

5.5.1 Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich aus 5.3.2.

5.5.2 Marktanpassung

Eine unterjährige Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass unbebaute Grundstücke im Stadtteil Schloß Holte einer erhöhten Nachfrage ausgesetzt sind. Der Gutachterausschuss hält eine Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag von 10% für markt- und sachgerecht.

Der marktangepasste Wert errechnet sich somit zu:

$$290.000 \text{ EUR} \times 1,10 = \mathbf{319.000 \text{ EUR}}$$

5.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Fall sind für das konkrete Bewertungsobjekt folgende objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

1. Die Freilegungskosten sind zu berücksichtigen. Nach Angaben eines Abbruchunternehmens ist für Ein-/ Zweifamilienhäuser durchschnittlich mit Abbruchkosten in Höhe von rd. 30 EUR/m³ (brutto) zu rechnen. Diese Angaben decken sich mit dem, was in den vergangenen Jahren bei anderen Unternehmen erfragt wurde. Bei einem Volumen von rund 1.426 m³ (s. Anlage 3) ergeben sich somit Abbruchkosten in folgender Höhe:
 $1.426 \text{ m}^3 \times 30 \text{ EUR/m}^3 = 42.780 \text{ EUR}$

rd. 42.800 EUR

Der Bodenwert und die Rückbaukosten wurden aus Marktdaten (Kauffällen / Anfrage Abbruchunternehmen) abgeleitet. Eine weitere Marktanpassung ist daher nicht notwendig.

2. Das Grundstück liegt an der Oerlinghauser Straße (Landstraße und Autobahnzubringer) in unmittelbarer Nähe zum Schienenverkehr, gegenüber des Bewertungsobjekts



befindet sich Einzelhandelsbetrieb (Getränkeshändler) mit Kundenverkehr sowie einer Moschee. Es wirken Immissionen auf das Gesamtobjekt ein (s. Lärmkarte, Anlage 5).

3. Aufgrund der Unsicherheit im Bereich des Überbaus in Bezug auf eine möglichen Neubebauung (Abriss des Überbaus, Eintragung von Baulasten) und der daraus resultierenden geringeren überbaubaren Grundstücksfläche, hält der Gutachterausschuss einen Abschlag für markt- und sachgerecht.
4. Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Überbau des Nachbargebäudes. Es handelt sich dabei um eine Fläche von rd. 61 m². Dieser Überbau wurde bisher noch nicht berücksichtigt. Gemäß §915 Absatz 1 BGB ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks für den Nutzungsverlust durch eine Geldrente zu entschädigen (Überbaurente). Die Überbaurente wird nach dem Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche sowie einer angemessenen Verzinsung berechnet. Der Zinssatz kann sich dabei am Liegenschaftszinssatz orientieren. Die gesetzlich vorgeschriebene jährlich vorschüssige Zahlungsweise ist zu berücksichtigen. Dem Gutachterausschuss ist die Höhe des Bestehens und die Höhe der Überbaurente nicht bekannt. Es wird von marktüblichen Gegebenheiten ausgegangen und eine durchschnittliche Rentenzahlung zugrunde gelegt.

Der Überbau (Lagerhalle) wurde im Jahr 1965 errichtet und ist zum Wertermittlungstichtag bereits 60 Jahre alt. Für derartige Gebäude sind gem. ImmoWertV Gesamtnutzungsdauern von 40 Jahren ausgewiesen. Das Gebäude hat dieses Alter bereits deutlich überschritten. Der äußere Eindruck spiegelt den altersbedingten Zustand wider. Es ist also davon auszugehen, dass die Restnutzungsdauer nur noch wenige Jahre beträgt. Der Gutachterausschuss hält daher eine Restnutzungsdauer von maximal 5 Jahren für die weitere Berechnung an.

Der Bodenrichtwert, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes ausgewiesen war, betrug 18 DM, umgerechnet rd. 9,20 EUR. Dieser Bodenrichtwert war zum Stichtag erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtig. Aufgrund der Lage an der Landesstraße wird hierfür kein Kostenansatz berücksichtigt.

Der Zinssatz kann sich gem. ImmoWertA an dem Liegenschaftszinssatz orientieren. Im Jahr 1965 wurden derartige Zinssätze noch nicht ermittelt und ausgewiesen. Auch reichen die Zeitreihen für die Kapitalmarktzinsentwicklung nicht bis in die 1960er Jahre zurück. Es wird sich daher an üblichen Erbbauzinsen orientiert, die ebenfalls eine Bodenwertverzinsung darstellen und in den 1960er Jahren schon üblich waren. Zu diesem Zeitpunkt betrug das Zinsniveau für Erbbaugrundstücke rd. 5%. Dieser Wert wird für die weitere Berechnung der Überbaurente angehalten.



Die Überbaurente errechnet sich damit wie folgt⁵:

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Überbaute Fläche | | 61 m ² |
| Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus (1965) | x | 9,20 EUR/m ² |
| Bodenwert der überbauten Fläche des Grundstücks zum Zeitpunkt des Überbaus | = | rd. 561 EUR |
| angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus | x | 5% |
| Überbaurente (jährlich, vorschüssig) | = | 28 EUR |

| | | | |
|---|---|------------------------|------------------------|
| • wirtschaftlicher <u>Nachteil</u> des Überbaus | | | |
| überbaute Grundstücksfläche | | 61 m ² | |
| Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ⁶ : | x | 230 EUR/m ² | |
| Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche | | | rd. 14.000 EUR |
| • wirtschaftlicher <u>Vorteil</u> des Überbaus | | | |
| Überbaurente | | 28 EUR/Jahr | |
| Kapitalisierungsfaktor bei 5% und 5 Jahren | x | 4,546 | |
| Barwert der Überbaurente | | - | rd. 127 EUR |
| Überbaute Grundstücksfläche | | 61 m ² | |
| Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag | x | 230 EUR/m ² | |
| Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche | | 14.000 EUR | |
| Abzinsungsfaktor bei 5% und 5 Jahren | x | 0,7835 | |
| abgezinsten Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche | | - | rd. 11.000 EUR |
| Wirtschaftlicher Nachteil durch den Überbau | | | = rd. 2.900 EUR |

Das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal der lfd. Nr. 1 führt zum Wertermittlungsstichtag zu einem Abschlag von 42.800 EUR. Die lfd. Nr. 2 führt zu einem Abschlag von 5% vom Wert nach Abschnitt 5.3.2. Die lfd. Nr. 3 führt zu einem Abschlag von 2.700 EUR.

Wert des Grundstücks

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Bodenwert (5.3.2) | 319.000 EUR |
| - boG's lfd. Nr. 1 | - 42.800 EUR |
| - boG's lfd. Nr. 2+3 (Abschlag 10%) | - 31.900 EUR |
| - boG's lfd. Nr. 4 | - 2.900 EUR |
| Wert des Grundstücks | 241.400 EUR |
| | = rd. 241.000 EUR |

⁵ Berechnung erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertA – Anlage F

⁶ Es wird der marktangepasste Bodenwert (s. 5.5.2) angehalten. Dieser beträgt 210 EUR/m² x 1,10 = rd. 230 EUR/m².



5.6 Wegerecht

Im Grundbuch ist ein Wegerecht zum Gehen und Fahren zulasten des Flurstücks 16 eingetragen. Das Wegerecht soll in gleichbleibender Breite an der Nordgrenze so verlaufen, dass der Weg 3,20 m von der Nordkante des Hauses „Oerlinghauser Straße 4“ entfernt bleibt (s. Abbildung, grün markierte Fläche).

Die Fläche errechnet sich zu:
 $4,00 \text{ m} \times 49,70 \text{ m} = 198,80 \text{ m}^2$
= **rd. 199 m²**

Die Belastung führt zu einer Wertminderung. Die Bewertungsliteratur (DVW-Merkblatt 14-2019, 1. Neuauflage, veröffentlicht am 18.11.2019) bemisst die Wertminderung



des dienenden Grundstücks anhand der Beeinträchtigungen die das Grundstück durch das Recht erfährt. Dies sind insbesondere eine Verringerung der baulichen Nutzbarkeit, Einschränkungen der Erschließungssituation, Geruchs- und Lärmimmissionen sowie sonstige Nachteile. Bei der Bodenwertermittlung wurde zwischen zwei Fällen der wirtschaftlichen Nachnutzung unterschieden (s. 5.3.1). Da sich das Wegerecht maßgeblich auf die Höhe des Bodenwerts bezieht, sind auch hier zwei Bewertungsansätze zu berücksichtigen.

5.6.1 Wert des Wegerechts bei Weiternutzung als Ein-/Zweifamilienhaus

Das Wegerecht umfasst einen Ausübungsbereich von rd. 199 m². Der Bodenrichtwert beträgt für den vorderen Grundstücksteil 210 EUR/m², für den hinteren Grundstücksteil (Gartenland) rd. 74 EUR/m² (35%). Die Grundstücksfläche ist zu 7/10 in Wohnbauland und zu 3/10 in Gartenland aufgeteilt. Aufgrund des gleichmäßigen Zuschnitts wird diese Verteilung auch auf die belastete Fläche angewendet. Der angepasste Bodenrichtwert beträgt somit:

$$210 \text{ EUR/m}^2 \times 7 / 10 + 74 \text{ EUR/m}^2 \times 3 / 10 = \text{rd. } 169 \text{ EUR/m}^2$$

Dadurch, dass der benachbarte, begünstigte Eigentümer diese Fläche nutzt, um an den hinteren Teil seines Grundstücks zu gelangen, ist die Einschränkung als dauerhaft belastend anzusehen. Der 3,20 m breite Streifen, der den Abstand zum Wohnhaus sichert, ist als positiv anzusehen. Zudem wird die belastete Fläche ebenfalls von dem Eigentümer des Bewertungsobjekts genutzt um an die Doppelgarage im hinteren Bereich des Grundstücks zu gelangen. Über Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ist keine vertragliche Regelung getroffen worden. Im Gegenzug zu dem eingetragenen Wegerecht ist es dem Eigentümer des Bewertungsobjekts erlaubt, die Flächen des begünstigten Grundstücks zum Kehren und Wenden von Fahrzeugen zu nutzen.



Der wirtschaftliche Nachteil aufgrund der Beeinträchtigung des Grundstücks wird als mäßig eingeschätzt und als Abschlag in Höhe von 30% des Bodenwerts bewertet. Es ergibt sich folgender Wert des Wegerechts:

$$169 \text{ EUR/m}^2 \times 199 \text{ m}^2 \times 0,30 = 10.089 \text{ EUR}$$

= rd. 10.100 EUR

5.6.2 Wert des Wegerechts bei Freilegung und Neubau

Das Wegerecht umfasst auch hier einen Auslegungsbereich von 199 m². Bei einer möglichen Freilegung mit Neubebauung wurde der Bodenrichtwert in Höhe von 210 EUR/m² für das gesamte Flurstück angehalten und ein Zuschlag von 10% angebracht (s. 5.3.2).

Über Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ist keine vertragliche Regelung getroffen worden. Im Gegenzug zu dem eingetragenen Wegerecht ist es dem Eigentümer des Bewertungsobjekts erlaubt, die Flächen des begünstigten Grundstücks zum Kehren und Wenden von Fahrzeugen zu nutzen.

Die Einschränkung ist auch hier als dauerhaft belastend anzusehen. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass das Grundstück nach einer Freilegung einer höherwertigeren Nutzung zugeführt wird (z.B. Mehrfamilien-/Wohn – und Geschäftshäuser), so dass in diesem Fall auch Stellplätze vorgehalten werden müssen. Bei einer entsprechenden Gebäude- und Stellplatzanordnung unter Berücksichtigung des bestehenden Wegerechts könnte diese Fläche ebenfalls von den Nutzern als Zuwegung dienen, so dass die Einschränkung für den Grundstückseigentümer als gering anzusehen ist. In diesem Fall wird die Beeinträchtigung insgesamt als gering eingeschätzt und mit 5% des Bodenwerts bewertet. Es ergibt sich folgender Wert des Wegerechts:

$$210 \text{ EUR/m}^2 \times 1,1 \times 199 \text{ m}^2 \times 0,05 = 2.298,45 \text{ EUR}$$

= rd. 2.300 EUR

5.7 Leitungsrecht

In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Leitungsrecht zulasten des Bewertungsobjekts und zugunsten des nördlich und östlich angrenzenden Flurstücks 832 eingetragen. In der Bewilligung ist die belastete Fläche nicht definiert. In den Bauakten des herrschenden Grundstücks ist ein Lageplan über die Entwässerungsleitungen vorhanden. Diese befinden sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Diese Fläche ist bereits durch das bestehende Wegerecht belastet (s. 5.6). Der Gutachterausschuss sieht durch das Recht keine weiteren Einschränkungen, so dass dieses als wertneutral betrachtet wird.



6 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs.4 ImmoWertV). Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der in der Wertermittlungspraxis anerkannten Rundungsregelungen.

Der unbelastete markt- und objektspezifisch angepasste Sachwert (Fall A) wurde zu 234.000 EUR ermittelt.

Unter Voraussetzung der Freilegung des Grundstücks (Fall B) wurde der unbelastete markt- und objektspezifisch angepasste Wert zu 241.000 EUR ermittelt.

Die dargestellten Nachnutzungsmöglichkeiten führen damit zu ähnlichen Verfahrenswerten. Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation auf dem Grundstücksmarkt hält der Gutachterausschuss den Bewertungsansatz aus Sicht eines Investors für marktgerecht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh ermittelt den unbelasteten Verkehrswert des Bewertungsobjektes „Oerlinghauser Straße 4, 33758 Schloß Holte-Stukenbrock“ mit dem 14.02.2025 als Wertermittlungsstichtag zu:

241.000 EUR

(in Worten: Zweihunderteinundvierzigtausend Euro)

Gütersloh, den 14.02.2025

gez. Groppe
(stellv. Vorsitzender)

gez. Weege
(ehrenamtl. Gutachter)

gez. Oesterhelweg
(ehrenamtl. Gutachter)

Ausgefertigt:
Gütersloh, den 17.02.2025

(Landes-
siegel)

gez. Waßermann



7 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Rechts-/Verwaltungsvorschriften

Anlage 2: Literatur

Anlage 3: Flächenberechnungen

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 5: Auszug aus der Lärmkarte

Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 7: Wohnhaus – Grundriss Erdgeschoss

Anlage 8: Wohnhaus – Grundriss Dachgeschoss

Anlage 9: Wohnhaus – Schnitt

Anlage 10: Garage – Grundriss und Schnitt

Anlage 11: Fotos



Anlage 1: Rechts-/Verwaltungsvorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 (GV.NRW 2020 S. 1186) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Anlage 2: Literatur

- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh: Grundstücksmarktbericht 2025
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung



Anlage 3: Flächenberechnungen

Bruttogrundfläche (BGF):

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 aus dem Jahr 2005. Die Maße wurden der Grundrisszeichnung entnommen. Die Bauakte beinhaltet allerdings keinen Grundriss vom Kellergeschoss. Aufgrund des Gebäudeschnitts und der vorhandenen Unterkellerung wird davon ausgegangen, dass es sich um einen Vollkeller handelt, der die gleichen Maße wie die darüber liegenden Geschosse aufweist.

| Wohnhaus | |
|-----------------|---|
| KG: | 11,08 m x 11,18 m = 123,87 m ² |
| EG: | 11,08 m x 11,18 m = 123,87 m ² |
| OG: | 11,08 m x 11,18 m = 123,87 m ² |
| DG: | 11,08 m x 11,18 m = 123,87 m ² |
| | 495,50 m² |

Wohnfläche gemäß WoFIV:

Die Bauakte beinhaltet keine Wohnflächenberechnung. Die Wohnflächen wurden anhand der Grundrisszeichnungen nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Der Putzauftrag wird mit 1,5 cm berücksichtigt. Die nachstehend aufgeführten Wohnflächen genügen hinsichtlich ihrer Genauigkeit hinreichend den Anforderungen der Wertermittlung. Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden, sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden.

| Erdgeschoss: | |
|--|---|
| Herrenzimmer: | 4,47 m x 3,97 m = 17,75 m ² |
| Sp.-Raum: | 1,27 m x 2,54 m = 3,23 m ² |
| Abstellraum: | 1,27 m x 0,95 m = 1,21 m ² |
| Küche: | 4,47 m x 3,97 m = 17,75 m ² |
| Waschküche: | 1,77 m x 3,00 m = 5,31 m ² |
| WC: | 1,77 m x 0,83 m = 1,47 m ² |
| Schl.Zimmer: | 3,97 m x 3,97 m = 15,76 m ² |
| Schl.Zimmer: | 3,97 m x 4,47 m = 17,75 m ² |
| Flur: | 2,17 m x 10,25 m = 22,24 m ² |
| Treppenabzug: | -2,57 m x 1,00 m = -2,57 m ² |
| | 99,89 m² |
| Obergeschoss: | |
| Speisezimmer: | 3,97 m x 5,76 m = 22,87 m ² |
| Herrenzimmer: | 3,97 m x 4,47 m = 17,75 m ² |
| Garderobe: | 1,60 m x 1,77 m = 2,83 m ² |
| Bad: | 2,25 m x 1,77 m = 3,98 m ² |
| Küche: | 3,97 m x 3,97 m = 15,76 m ² |
| Schlafzimmer: | 3,97 m x 4,47 m = 17,75 m ² |
| Schlafz.: | 3,17 m x 2,17 m = 6,88 m ² |
| Flur: | 7,05 m x 2,17 m = 15,30 m ² |
| Treppenabzug: | -2,45 m x 1,00 m = -2,45 m ² |
| | 100,66 m² |
| Wohnfläche gesamt: 200,55 m² | |

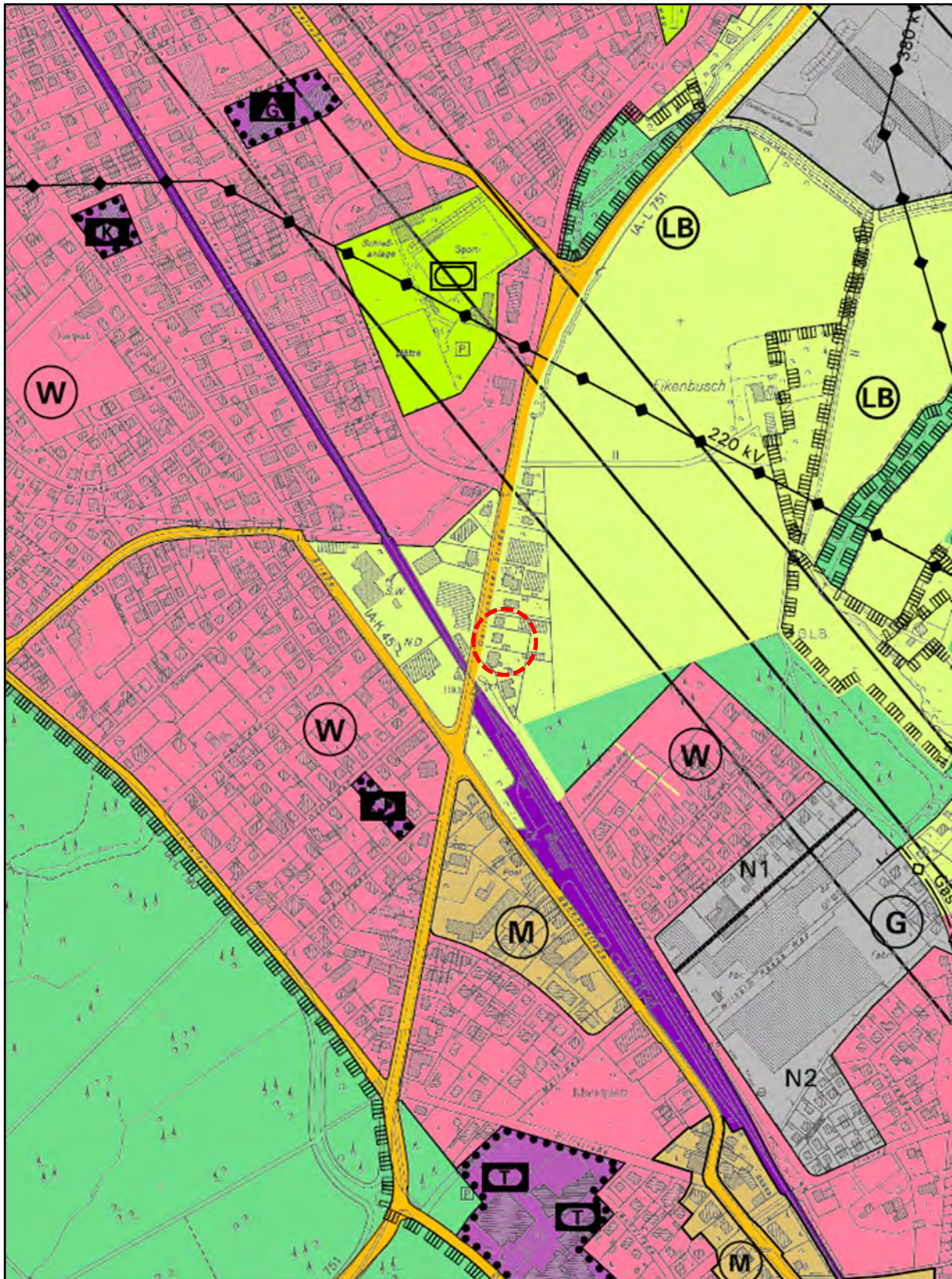


Bauvolumen

| Wohnhaus | | | | | |
|-----------------|---------|---|---------|---|------------------------------------|
| KG: | 11,08 m | x | 11,18 m | x | 2,20 m = 272,52 m ² |
| EG: | 11,08 m | x | 11,18 m | x | 3,06 m = 379,06 m ² |
| OG: | 11,08 m | x | 11,18 m | x | 2,88 m = 356,76 m ² |
| DG: | 11,08 m | x | 11,18 m | x | 2,10 m = 260,14 m ² |
| | | | | | 1.268,47 m² |
| Garage | | | | | |
| EG: | 7,70 m | x | 6,10 m | x | 2,45 m = 115,08 m ³ |
| Dach: | 7,70 m | x | 6,10 m | x | 0,90 m = 42,27 m ³ |
| | | | | | 157,35 m³ |
| | | | | | gesamt: 1.426 m² |

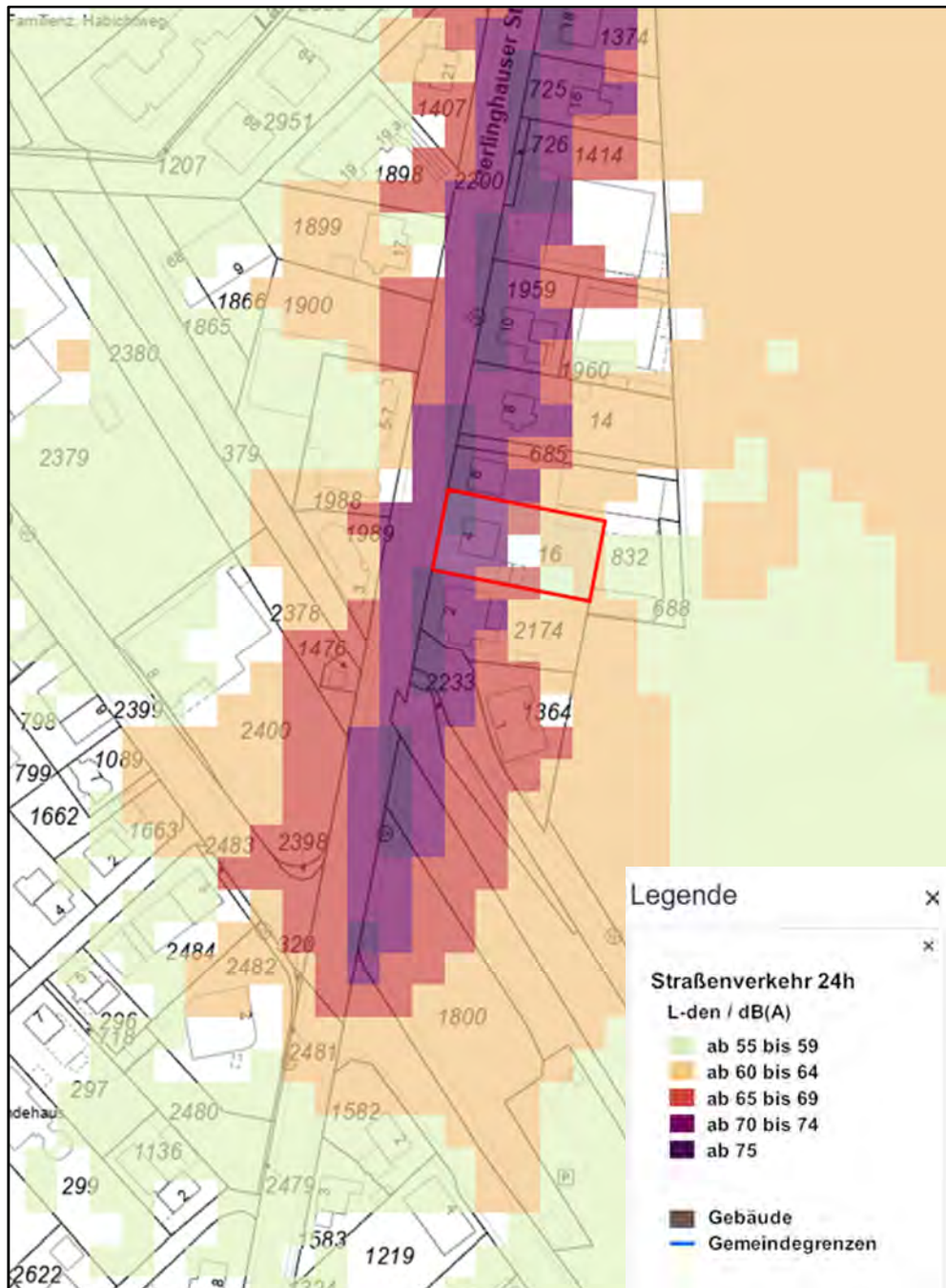


Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Anlage 5: Auszug aus der Lärmkarte

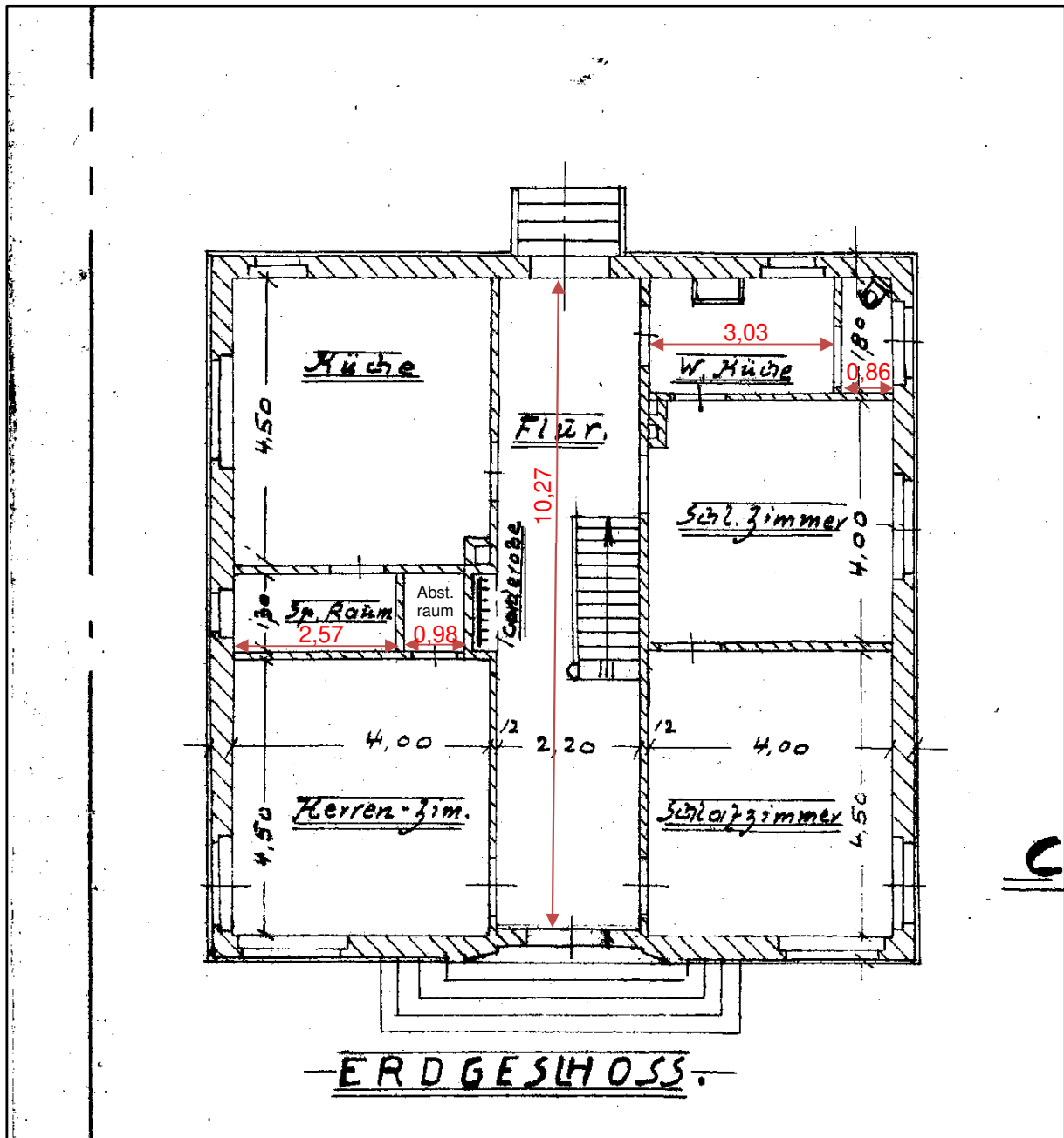




Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



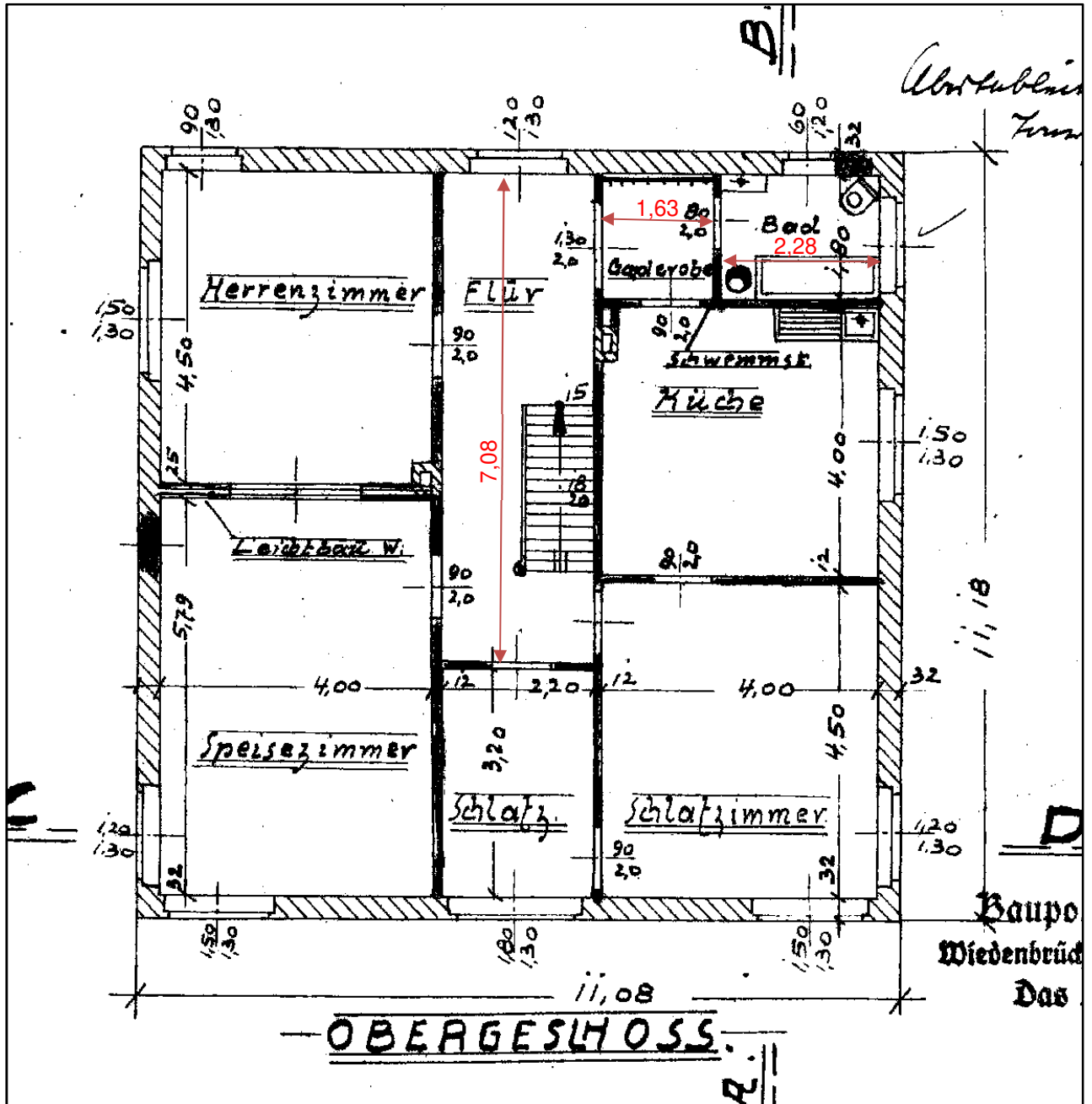
Anlage 7: Wohnhaus – Grundriss Erdgeschoss



Hinweis: Die fehlenden Maße wurden den Grundrisszeichnungen entnommen und in roter Schriftfarbe ergänzt.



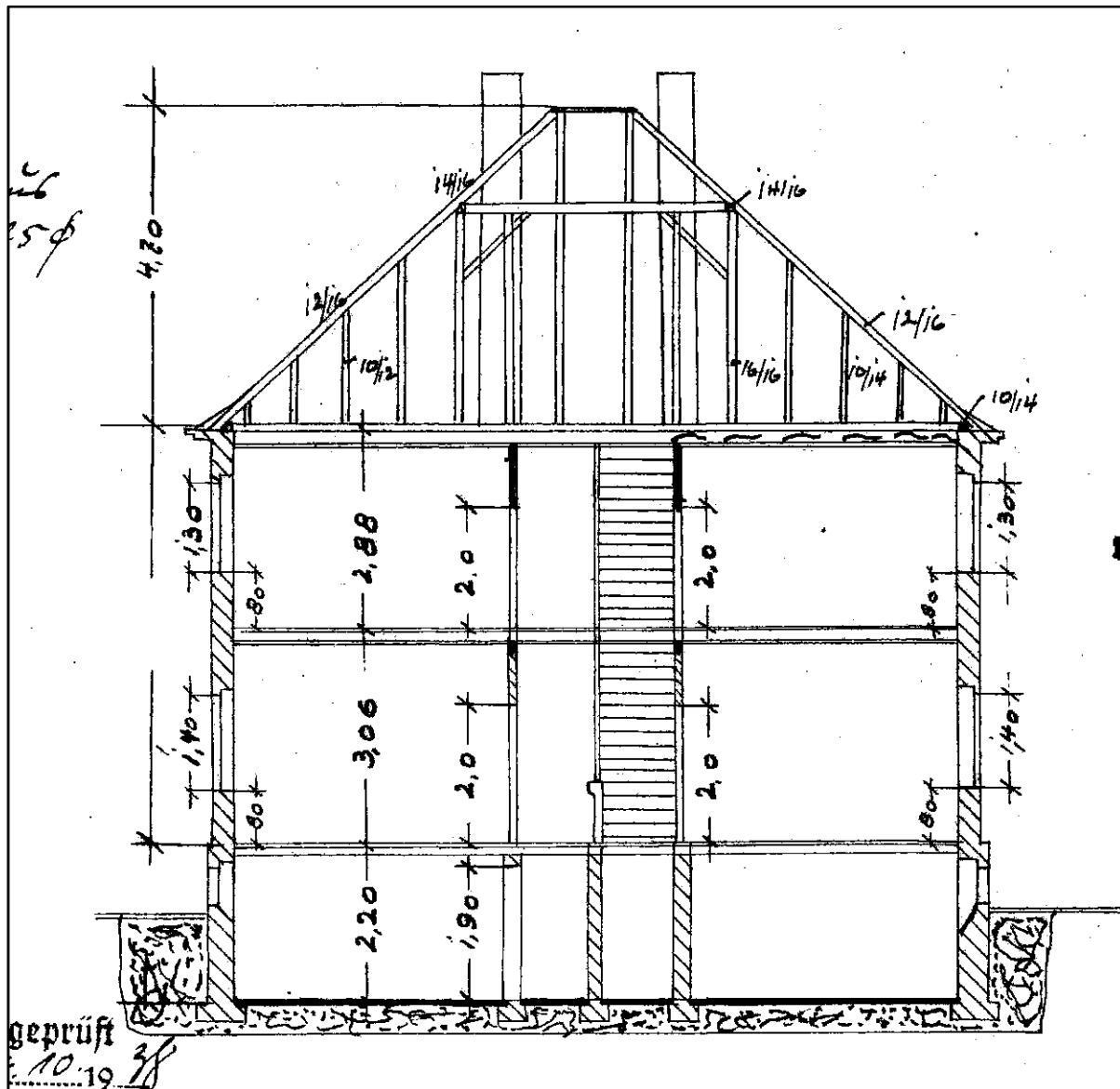
Anlage 8: Wohnhaus – Grundriss Dachgeschoss



Hinweis: Die fehlenden Maße wurden den Grundrisszeichnungen entnommen und in roter Schriftfarbe ergänzt.

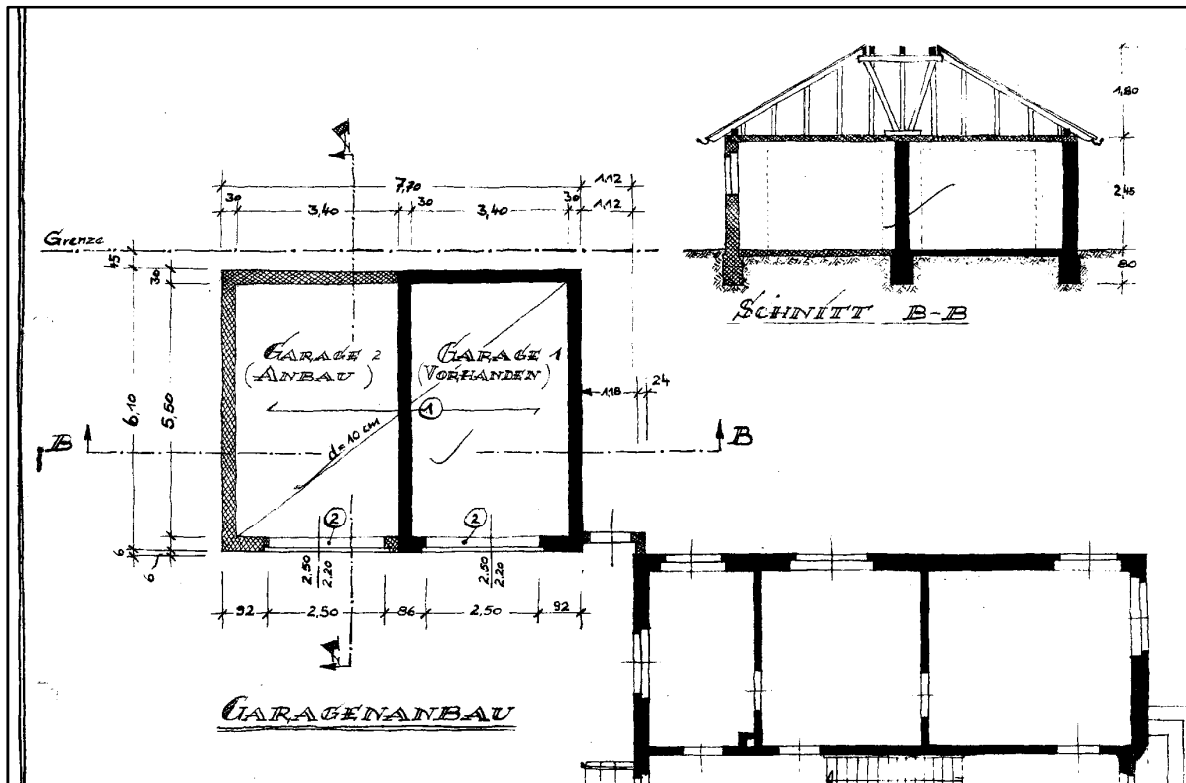


Anlage 9: Wohnhaus – Schnitt





Anlage 10: Garage – Grundriss und Schnitt





Anlage 11: Fotos



Wohnhaus – Ansicht von Südwesten



Wohnhaus und Garage – Ansicht von Süden



Carport – Ansicht von Süd-Osten



Garten – Ansicht von Osten