

Amtsgericht Bielefeld
Abteilung 6a
Gerichtsstraße 6
33602 Bielefeld

Datum: 04.02.2026
Az.: 6a K 51/25

GUTACHTEN

Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Bielefeld 6a K 51/25

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** und einer **Garage** bebaute Grundstück in
33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Im Pohle 16



Ansicht von der Straßenseite

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs von Schloß Holte Blatt 2210
wurde zum Stichtag 11.12.2025 ermittelt mit

310.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 8 Anlagen
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
	Einfamilienhaus	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Garage mit Abstellraum	15
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.1.2	Bodenwertermittlung.....	18
4.1.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.2	Sachwertermittlung	20
4.2.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20

4.2.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.3	Sachwertberechnung	23
4.3.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.4	Ertragswertermittlung.....	29
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.4.3	Ertragswertberechnung	31
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	34
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	34
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.6	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39
	Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen.....	66
	Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche.....	67
	Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche	68

Kurzbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt wurde anhand der Liegenschaftskarte, den im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes bezeichneten Lageangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück) und der vorgefundenen Örtlichkeit, zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 bestimmt.

Objektart:	Einfamilienhaus und Garage
Baujahr: (gemäß vorliegender Bauakten):	<ul style="list-style-type: none"> • 1965
Grundstücksgröße:	<ul style="list-style-type: none"> • 725 m² Flurstück 286
Wohnfläche:	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 108 m²
Verkehrswert:	<ul style="list-style-type: none"> • 310.000,00 €

Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), 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."

Mit anderen Worten:

Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall „am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis" oder aber

"Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Merkmale des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich zu zahlen bereit ist." oder "Der Wert für Dritte."

Der Verkehrswert, der als Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Werteinfluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund usw.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf den Zustand und die Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, wie beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Ein mit einem 2-geschossigen, freistehenden und voll unterkellertem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

Objektadresse:

Im Pohle 16
33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Schloß Holte, Blatt 2210, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Schloß Holte, Flur 20, Flurstück 286 (Fläche 725 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bielefeld vom 22.10.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

11.12.2025 (Tag der Besichtigung)

Qualitätsstichtag:

19.09.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

08.03.2025

Umfang der Besichtigung:

Die Ortsbesichtigung erfolgte auf der Grundlage einer Innen- und Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr [REDACTED] als Miteigentümer und alleiniger Bewohner der Immobilie, sowie die Sachverständige.

Eigentümer:

Gemäß der lfd. Nr. 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 in Erbengemeinschaft aufgrund Erbfolge vom 25.11.2024.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Bielfeld wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.08.2025 zur Verfügung gestellt:

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 28.11.2025
- Auszug aus dem Stadtplan über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 28.11.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 28.11.2025
- Preisspiegel Wohnmieten für die Auswerteregion, sowie in Schloß Holte-Stukenbrock (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 28.11.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal www.boris.nrw.de vom 30.10.2025
- Auskunft zum Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Boris NRW vom 26.01.2026
- Fotos vom Ortstermin am 11.12.2025
- Auskunft aus dem Bebauungsplan vom 10.12.2025
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 28.01.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.01.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.12.2025
- Mietspiegel 2024 der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
- Auskunft aus dem Solardachkataster vom 27.01.2026

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Kreis Gütersloh mit ca. 380.481 Einwohnern (Stand 01.01.2025)

Ort und Einwohnerzahl:

Schloß Holte-Stukenbrock mit den Ortsteilen Schloß Holte, Sende und Stukenbrock mit insgesamt 27.353 Einwohnern (Stand 01.01.2025)
Schloß Holte mit rd. 12.603 Einwohnern (Stand 01.01.2025).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

- Gütersloh ist ca. 17 km entfernt
- Bielefeld ist ca. 21 km entfernt
- Paderborn ist ca. 31 km entfernt

Landeshauptstadt:

- Düsseldorf ist ca. 175 km entfernt

Bundesstraßen:

- B61 ist ca. 13 km entfernt

Autobahnzufahrt:

- A33 – Anschlussstelle 22 Schloß Holte-Stukenbrock ist ca. 3 km entfernt

Bahnhof:

- Bahnhof Schloß-Holte ist ca. 2,5 km entfernt

Flughafen:

- Paderborn-Lippstadt ist ca. 44 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Zentrum und zur Stadtverwaltung von Schloß Holte-Stukenbrock beträgt ca. 4 km.

Bildungseinrichtungen:

- Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind im Ortsteil vorhanden

Nahversorgungseinrichtungen:

- sind im Ortsteil Schloß Holte vorhanden

Verkehr:

- Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Heideblümchenstraße und ist fußläufig in ca. 350 m zu erreichen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Wohnbauliche Nutzungen überwiegend in 2-geschossiger Bauweise.



Blick in die Straße im Pohle

Beeinträchtigungen:

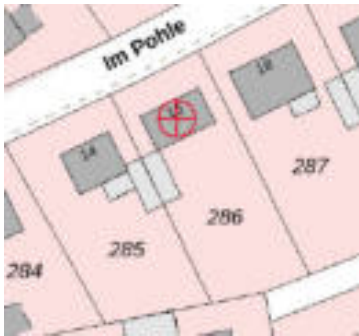
Während der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

Topografie:

Nahezu ebenes Grundstück mit einem nach Süden ausgerichteten Garten.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Ausschnitt Liegenschaftskarte

Straßenfront „Im Pohle“:

- ca. 17 m
- ca. 42 m mittlere Tiefe
- 725 m² Grundstücksgröße

Bemerkungen:

- Nahezu rechteckiges geschnittenes Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeinde,- und Anliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

Nach schriftlicher Auskunft vom 27.01.2026, wird das Grundstück nach derzeitigem Stand nicht im Alllastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.08.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schloß Holte, Blatt 2210 folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Bielefeld, 6a K 51/25)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Bewertungsgrundstück wird nicht im Baulastenkataster des Kreises Gütersloh geführt. Die Information wurde von der Sachverständigen schriftlich am 16.12.2025 eingeholt.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres und der vorgefundenen Objektart wird Denkmalschutz nicht unterstellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 2 „Im Pohle“ folgende Festsetzungen:

- WR = Reines Wohngebiet
- = offene Bauweise



Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend.

Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist nach derzeitigem Stand bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 8 KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 28.01.2026 eingeholt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder schriftlich direkt bei den Ämtern eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut und wird allein von einer Person der Erbengemeinschaft bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Blick auf das Grundstück

Freistehendes, 2-geschossiges und voll unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr:

1965 (gemäß Bauakte)

Modernisierungen:

In den vergangenen 20 Jahren, wurden die Fenster im Erd- und Obergeschoss ausgetauscht. Insgesamt bewegten sich die durchgeführten Modernisierungen im Rahmen einer üblichen Instandhaltung.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang in das Gebäude ist nicht barrierefrei.



Treppe zum Hauseingang

Außenansicht:



Putz mit Anstrich. Die Fensterlaibungen sind farblich abgesetzt.

Fassade Putz mit Anstrich

3.2.2 Raumaufteilung

Die Grundrisse sind in Anlage 7 des Gutachtens abgebildet. Bauliche Differenzen gegenüber den Planunterlagen können nicht ausgeschlossen werden.

Kellergeschoss:

Treppe und Flur, Waschküche mit Ausgang zur Kelleraußentreppe, Keller Heizung und 2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele und Treppe zum Keller- und Obergeschoss, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Zugang in den Garten, Zimmer und Bad. Entgegen der Darstellung im Bauplan, wurde die Trennwand zwischen Garderobe und Gäste-WC entfernt und zu einem größeren Badezimmer umgebaut.

Obergeschoss:

Diele und Treppenraum, Schlafzimmer Eltern, 2 Kinderzimmer und ein Badezimmer.

Seitlich des Treppenlaufes befindet sich im Deckenbereich eine Bodeneinschubtreppe zum nicht ausgebauten Bodenraum.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.



Querschnitt

Fundamente:

Streifenfundamente und tragende Bodenplatte aus Beton

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Einschaliges Mauerwerk ohne Wärmedämmung

Innenwände:

Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Kelleraußentreppe:

- Beton, mit keramischem Belag

Kellertreppe:

- Beton, mit keramischem Belag

Geschosstreppe:

- Beton, Belag aus Betonwerkstein



Treppe zum Obergeschoss

Hauseingangsbereich:

3 Stufen, mit einseitigem Handlauf aus Edelstahl und Eingangsüberdachung



Blick auf den Hauseingangsbereich

Dach:



Blick in den Dachboden

Dachkonstruktion:

- Sparren und Pfetten aus Holz
- Lose verlegte Dämmung auf der obersten Geschossdecke
-

Dachform:

- Satteldach mit ca. 30 Grad Dachneigung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Schloß Holte-Stukenbrock.

Abwasserinstallationen:

Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock.

Elektroinstallation:

Das Leitungssystem und die Elektroverteilung wurden teilweise erneuert.



Elektroverteilung im Kellergeschoss

Heizung:



Heizung

Zentralheizung

- Wärmetauscher: Klöckner K-GS Nox A/O aus dem Jahr 1994
- Erdgas aus öffentlicher Versorgung

Lüftung:

Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Zentral über die Heizungsanlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Einfamilienhaus

Bodenbeläge:



Kellergeschoss:

- Estrich mit Anstrich

Erdgeschoss:

- Fliesen und Laminat

Obergeschoss:

- Fliesen, Laminat und textiler Belag

Wandbekleidungen:



Kellergeschoss:

- Putz mit Anstrich

Erdgeschoss:

- Putz oder Tapeten mit Anstrich, Fliesenspiegel im Bad und in der Küche

Obergeschoss:

- Putz oder Raufaser mit Anstrich, Fliesen Raum hoch im Bad

Deckenbekleidungen:



Kellergeschoss:

- Beton oder Putz mit Anstrich

Erdgeschoss:

- Putz oder Raufaser mit Anstrich

Obergeschoss:

- Putz oder Raufaser mit Anstrich

Fenster:



Kellergeschoss:

- Einfache Kellerfenster mit Rahmen aus Stahl und einfacher Verglasung

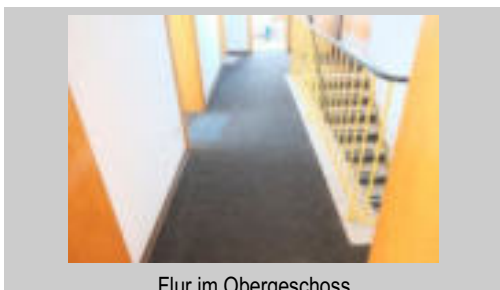
Erdgeschoss:

- Rahmen aus Kunststoff mit 3-facher Verglasung

Obergeschoss:

- Rahmen aus Kunststoff mit 3-facher Verglasung

Türen:



Kellergeschoss:

- Außentür: Aluminium beschichtet, strukturiert mit Lichtausschnitten
- Innentüren: Zargen und Kellertüren aus Metall, oder Holzwerkstoff mit Anstrich

Erdgeschoss:

- Haustür: Aluminium beschichtet, strukturiert mit Lichtausschnitten
- Innentüren: Zargen und Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoff

Obergeschoss:

- Innentüren: Zargen und Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoff, Schiebetür aus satiniertem Milchglas zum Dusch-Bad

sanitäre Installation:



Kellergeschoss:

- Waschkeller: Waschmaschinenanschluss, mit Ablauf in einen Wassertrog

Erdgeschoss:

- Duschbad: Handwaschbecken, Stand-WC in weißer Keramik, bodengleiche Dusche,

Obergeschoss:

- Bad: Handwaschbecken, Stand-WC mit Druckspüler und Badewanne in weißer Keramik

besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen

Küchenausstattung:

Nicht vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

Teilweise Risse im Außenputz



Grundrissgestaltung:

Für das Baujahr typisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Treppenstufen und Eingangüberdachung, Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen

Besonnung und Belichtung:

Gut

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus ist in einem befriedigenden Zustand, aber erkennbarem Unterhaltungsstau.

3.3 Garage mit Abstellraum

Baujahr: 1966

Bauart: massiv

Außenansicht: verputzt

Dachform: Flachdach

Dach aus: Beton, oder Stegdielen mit Dachpappe

Tor: Stahlschwingtor und Metalltür

Boden: Beton mit Estrich



3.4 Außenanlagen

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Bepflanzter Vorgarten, Rasen und Pflanzbeete, kleines Gartenhaus
- Zuwegung zum Hauseingang aus Waschbetonplatten
- Einfriedungen aus Maschendrahtzaun und immergrünen Hecken

Hinweis:

Die seitliche beidseitige Hofbefestigung zur Garage wurde entfernt und muss wieder auf die Schotterdecke aufgebracht werden.



Hoffläche seitlich der Kelleraußentreppe



Hoffläche und Zufahrt in die Garage



Blick in den Garten



Blick in den Vorgarten

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert der mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Abstellraum bebaute Grundstück (Flurstücke 286), in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Im Pohle 16 zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schloß Holte	2210	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schloß Holte	20	286	725 m ²

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **290,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	725 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

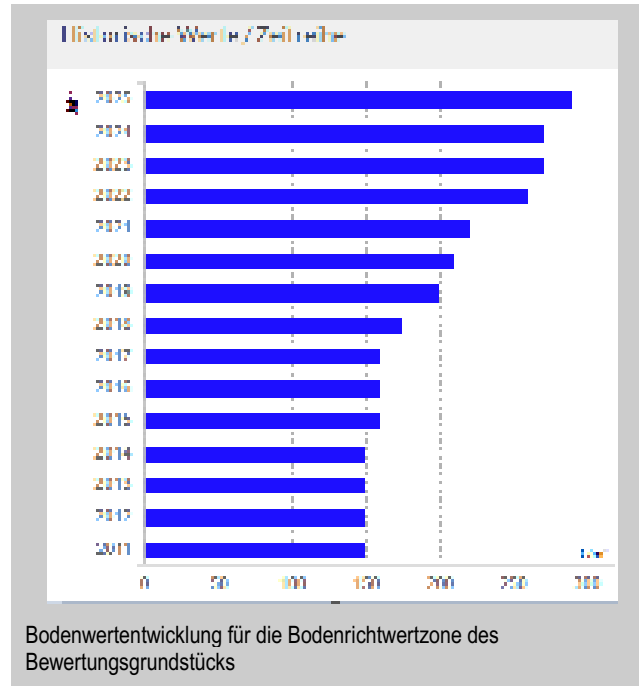
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	290,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.12.2025	× 1,033	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 299,57 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	725	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 299,57 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 299,57 €/m ²	
Fläche			× 725 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 217.188,25 € rd. <u>217.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 insgesamt **217.000,00 €**.

4.1.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Anpassung an den Stichtag

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks hat sich verändert. Eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 ist demnach angemessen.



Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik:

Wertermittlungsstichtag	11.12.2025
BRW-Stichtag	- 01.01.2025
Zeitdifferenz	= 0,94 Jahre
Bodenwertdynamik b	x 3,5 % / Jahr
insgesamt	3,29 %

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,033

E2 Berücksichtigung der Lage

Gemäß Bodenrichtwert liegt das Bewertungsgrundstück mit 290 €/m² in einer guten bis mittleren Lage. Siehe hierzu Seite 46 im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh.

Tabelle 23: Preisentwicklung und Preisniveau für Flächen des individuellen Wohnungsbaus

Stadt/Gemeinde	Preisentwicklung	Gebietstypische Bodenrichtwerte in EUR/m ²		
		gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Kreis Gütersloh (Gesamt)	+ 1 %	/	/	/
Borgholzhausen	± 0 %	180	160	120
Gütersloh	± 0 %	620	420	290
Halle (Westf.)	± 0 %	300	220	180
Harsewinkel	± 0 %	250	210	160
Herzebrock-Clarholz	± 0 %	230	190	160
Langenberg	± 0 %	180	160	150
Rheda-Wiedenbrück	+ 1 %	440	330	210
Rietberg	± 0 %	290	235	170
Schloß Holte-Stukenbrock	+ 4 %	310	235	160
Stellbrüggen	± 0 %	240	190	160
Verl	+ 5 %	430	380	215
Versmold	± 0 %	215	190	160
Werther (Westf.)	± 0 %	260	225	155

E3 Anpassung an die Fläche

Der Bodenrichtwert in der Zone des Bewertungsgrundstücks, bezieht sich auf eine Fläche von 500 m². Das Bewertungsgrundstück verfügt insgesamt über eine Fläche von 725 m².

Bei Grundstücken mit abweichenden Flächengrößen sollte der volle Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser bis max. 900 m² angesetzt werden. Bei dem Bewertungsgrundstück wird der volle Bodenrichtwert somit für 725 m² angesetzt.

4.5.4 Umrechnungskoeffizienten

4.5.4.1 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Flächengrößen

Durch Auswertungen der Kaufpreissammlung ist untersucht worden, ob sich eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksgröße und dem Quadratmeterpreis ergibt.

Diese Untersuchung ergab, dass für veräußerte Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaues in einer Spanne von 200 m² bis 900 m² keine signifikante Abhängigkeit zum Preis festgestellt werden kann.

Bei abweichenden Grundstücksgrößen ist individuell zu prüfen, welcher Grundstücksqualität die Flächen zuzuordnen sind.

4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miteingefasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	617,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	290,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	186.430,00 €	
Baupreisindex (BPI) 11.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.471,28 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	353.471,28 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	
• prozentual		66,25 %	
• Faktor	x	0,3375	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	119.296,56 €	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)			127.296,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+		10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		137.296,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+		217.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=		354.296,56 €
Sachwertfaktor	×		0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=		336.581,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-		25.000,00 €
Sachwert	=		311.581,73 €
	rd.		312.000,00 €

4.3.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von der Sachverständigen auf der Grundlage der übermittelten Bauunterlagen durchgeführt. Siehe hierzu auch Anlage 8 im Gutachten.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1	1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	24,0 %	43,0 %	10,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände

Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
-----------------	---

Dach

Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
-----------------	--

Fenster und Außentüren

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

Innenwände und -türen

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
-----------------	--

Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
-----------------	--

Fußböden

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	24,0	152,40
3	730,00	43,0	313,90
4	880,00	10,0	88,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			= 685,40

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		685,40 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	616,86 €/m² BGF
	rd.	617,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der pauschalen Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe / pauschal	3.500,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung und Handlauf / pauschal	4.000,00 €
Summe	7.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Gemäß Sachwertmodell des Kreises Gütersloh gehen die Außenanlagen pauschal mit 4 % des Gebäudesachwerts zzgl. jeweils 2.000 € für Strom,- Wasser,- und Gasanschluss in die Berechnung ein.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
(4% der Gebäudesachwerte rd. 4.000 €) zzgl. 3 x 2.000 € rd.	10.000,00 €
Summe rd.	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart Wohnimmobilie und gemäß Bewertungsmodell mit 80 Jahren. Das Nebengebäude mit Garage wird mit 60 Jahren Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1965 errichtete Gebäude in den vergangenen 20 Jahren geringfügig modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		4,0	0,0

Ausgehend von den 4,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude mit Garage

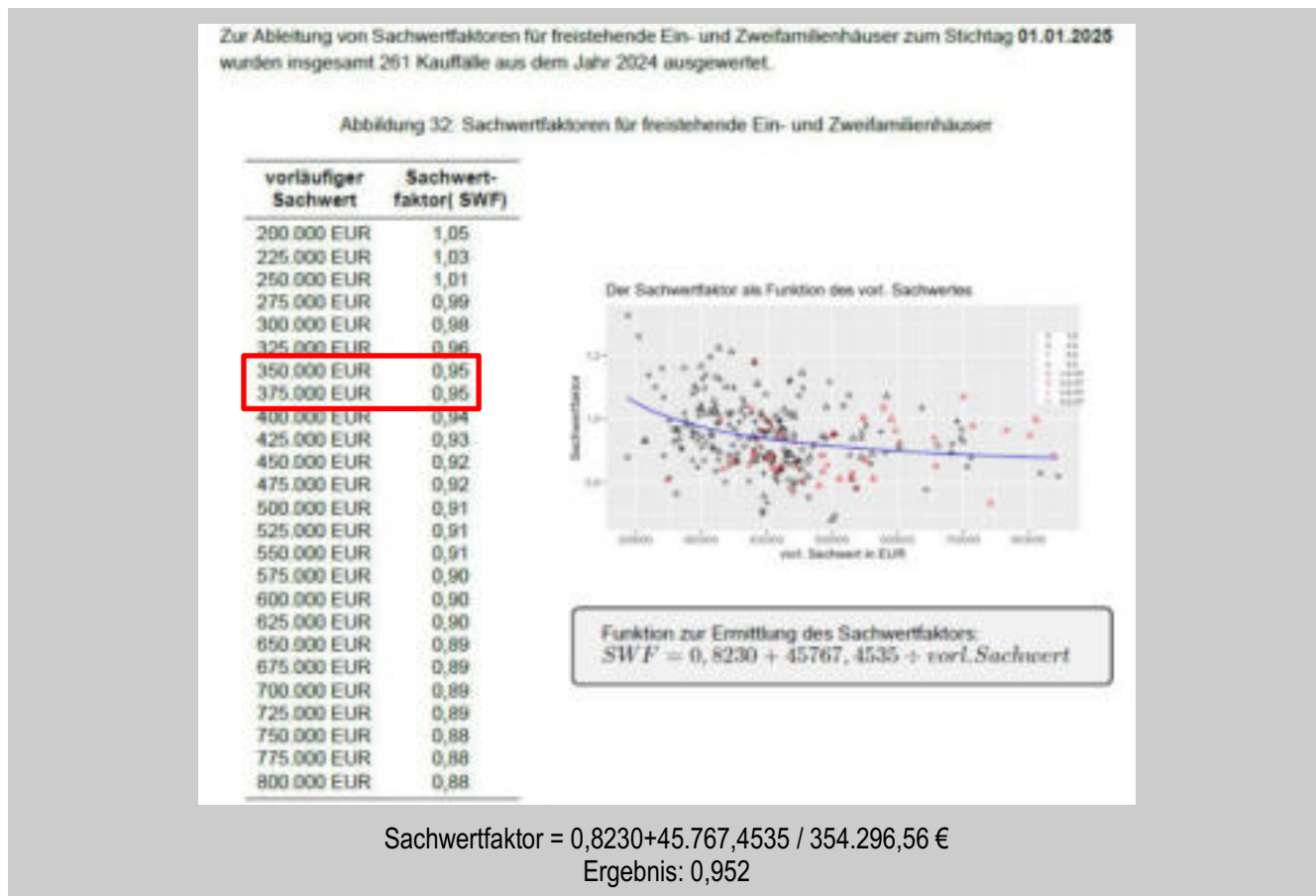
Das nach Schätzung der Sachverständigen ca. 1966 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem rechnerischen Gebäudealter (2025 – 1965 = 59 Jahre) ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 59 Jahre =) 1 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß "Anlage 2 ImmoWertV" eine Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung von Rissen in der Fassade / pauschal 	-5.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Unterhaltungsstau Fassade / pauschal 	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Unterhaltungsstau Außenanlagen und Garage / pauschal 	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Unvorhergesehenes / pauschal 	-5.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²)(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnhaus	108,00		7,45	804,60	9.655,20
Nebengebäude Garage	Garage		1	50,00	50,00	600,00
Summe		108,00	1		854,60	10.255,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.255,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.196,50 €
jährlicher Reinertrag	=	8.058,70 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,20 % von 217.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.604,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.454,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,946
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	125.163,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	217.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	342.163,55 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	342.163,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.000,00 €
Ertragswert	=	317.163,55 €
	rd.	317.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von der Sachverständigen auf der Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Baupläne und nicht mittels eines Aufmaßes vor Ort durchgeführt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock und aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten des Sprengnetter-Marktdatenportals als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

3 Mieten für Häuser

3.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	Kurzfristige Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Steuerungintervall und Perzentile				Anzahl Angebote	Trend	
				von	25%	50%	75%			bis
Baujahr: bis 1918										
bis 100 m ²	7,27 €	6,82 € - 8,08 €	?	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m ²	7,34 €	6,36 € - 8,45 €	?	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m ²	8,36 €	5,89 € - 7,83 €	?	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 100 m ²	7,79 €	6,79 € - 8,99 €	?	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m ²	7,28 €	6,28 € - 8,32 €	?	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m ²	8,72 €	5,83 € - 7,71 €	?	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 100 m ²	7,87 €	6,82 € - 9,06 €	?	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m ²	7,34 €	6,36 € - 8,45 €	?	8,82 €	8,82 €	8,82 €	8,82 €	8,82 €	1	-
ab 150 m ²	8,36 €	5,89 € - 7,83 €	?	-	-	-	-	-	0	-

Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock vom 01.01.2024
 Quelle: § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1
 Grundflächenklasse: 100-150 m²
NETTOKALTMIETEN
 (ohne Grundmiete, ohne Nebenkosten, ohne Energiekosten, ohne Mieterschutzgebühren, ohne Mieterschutzgebühren, ohne Mieterschutzgebühren)

Größenklasse	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2024
bis 100 m ²	7,27	7,27	7,27	7,27	7,27	7,27	7,27	7,27
100-150 m ²	7,34	7,34	7,34	7,34	7,34	7,34	7,34	7,34
ab 150 m ²	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
100-150 m²	7,34	7,34	7,34	7,34	7,34	7,34	7,34	7,34

Unter Berücksichtigung der Objektgröße und der Ausstattung hält die Sachverständige einen Mietzins von 7,45 €/m² Wohnfläche für angemessen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Gütersloh und der Stadt Gütersloh veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh			84
Bewirtschaftungskosten bezogen auf Oktober 2023			
Parameter		Ansatz	
Verwaltungskosten	Wohnung	351 EUR	
	Eigentumswohnung	420 EUR	
	Garage / Carport	46 EUR	
	Gewerbe	3 % des jährlichen Rohertrags	
Instandhaltungskosten	Wohnfläche	13,80 EUR/m ²	
	Tiefgaragenstellplatz	104 EUR	
	Garage	104 EUR	
	Carport	104 EUR	
	Stellplatz	/	
	Lager / Produktion (Nutzfläche)	4,10 EUR/m ²	
	Märkte (Nutzfläche)	6,90 EUR/m ²	
	Büro / Arztpraxen (Nutzfläche)	13,80 EUR/m ²	
Mietausfallwagnis	Wohnnutzung	2 % des jährlichen Rohertrags	
	Gewerbe	4 % des jährlichen Rohertrags	

- für Wohnhaus und Garage

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Einfamilienhaus	Wohnhaus	Wohnhaus × 351,00 €	351,00 €
Garage	Garage	Garage × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnhaus	108,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.490,40 €
Garage	Garage	1 × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnhaus /Garage	2,0 % vom Rohertrag		205,10 €
Summe			2.196,50 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Bewertungsmodells und der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Tabelle 35: Liegenschaftszinssätze (Stichtag 01.01.2025)							
Gebäudeart	LZS	Fälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND
	in %	Anzahl	m ²	EUR/m ² -Wfl/Nfl	EUR/m ² -Wfl/Nfl	in % vom Rohertrag	in Jahren
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,6	231	79	2303	7,01	26	46
Standardabweichung	0,88	-	20	636	0,92	3	13
Wohnungseigentum (vermietet)	2,0	162	71	2135	7,18	26	46
Standardabweichung	1,02	-	17	540	1,18	4	12
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,3	195	144	2790	6,63	24	43
Standardabweichung	0,83	-	32	835	0,88	3	18

Unter Berücksichtigung der Lage, Objektgröße und der erzielbaren Miete, hält die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 1,2 % für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe die Erläuterung im Sachwertverfahren

Restnutzungsdauer

Siehe die Erläuterung im Sachwertverfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe hierzu die Erläuterungen im Sachwertverfahren in Abschnitt 4.3.1 des Gutachtens

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **312.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **317.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[312.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 317.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 310.000,00 \text{ €}$.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Im Pohle 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schloß Holte	2210	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Schloß Holte	20	286

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 mit rd.

310.000 €

in Worten: dreihundertzehntausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

33602 Bielefeld, den 04.02.2026



Dipl.-Ing. Bettina Kaltenbach

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Sofern die Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Für Einfamilienhaus und Garage			in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Im Pohle 16		
Flur 20	Flurstück 286	Wertermittlungsstichtag: 11.12.2025			
Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	299,31	725,00	217.000,00
Summe:			299,31	725,00	217.000,00

Objektdaten						
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	290,00	108,00	1965	80	27
	Garage			1966	60	9
			142,00			

Wesentliche Daten				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	10.255,20	2.196,50 € (21,42 %)	1,20	0,95

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.009,26 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-231,48 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	2.870,37 €/m ² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	30,23
Verkehrswert/Reinertrag:	38,47

Ergebnisse	
Ertragswert:	317.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	312.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	310.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	11.12.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie-BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S S. 597),
- Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie -SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) und

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kommentar zum ZVG: Dassler/Schiffhauer; Hintzen, Engels, Rellemeyer, in der 14. Auflage, erschienen im Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld 2013
- [3] Immobiliervollstreckung: Hock/Klein/Hilbert/Deimann, 5. Auflage, erschienen im Verlag C.F. Müller
- [4] ZVG-Handbuch Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen: Kurt Stöber 9. Auflage, Verlag C.H. Beck München 2010
- [5] Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kröll . Hausmann 5. Auflage, Werner Verlag 2015
- [6] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh
- [7] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital

5.3 Verwendete fachspezifische Software

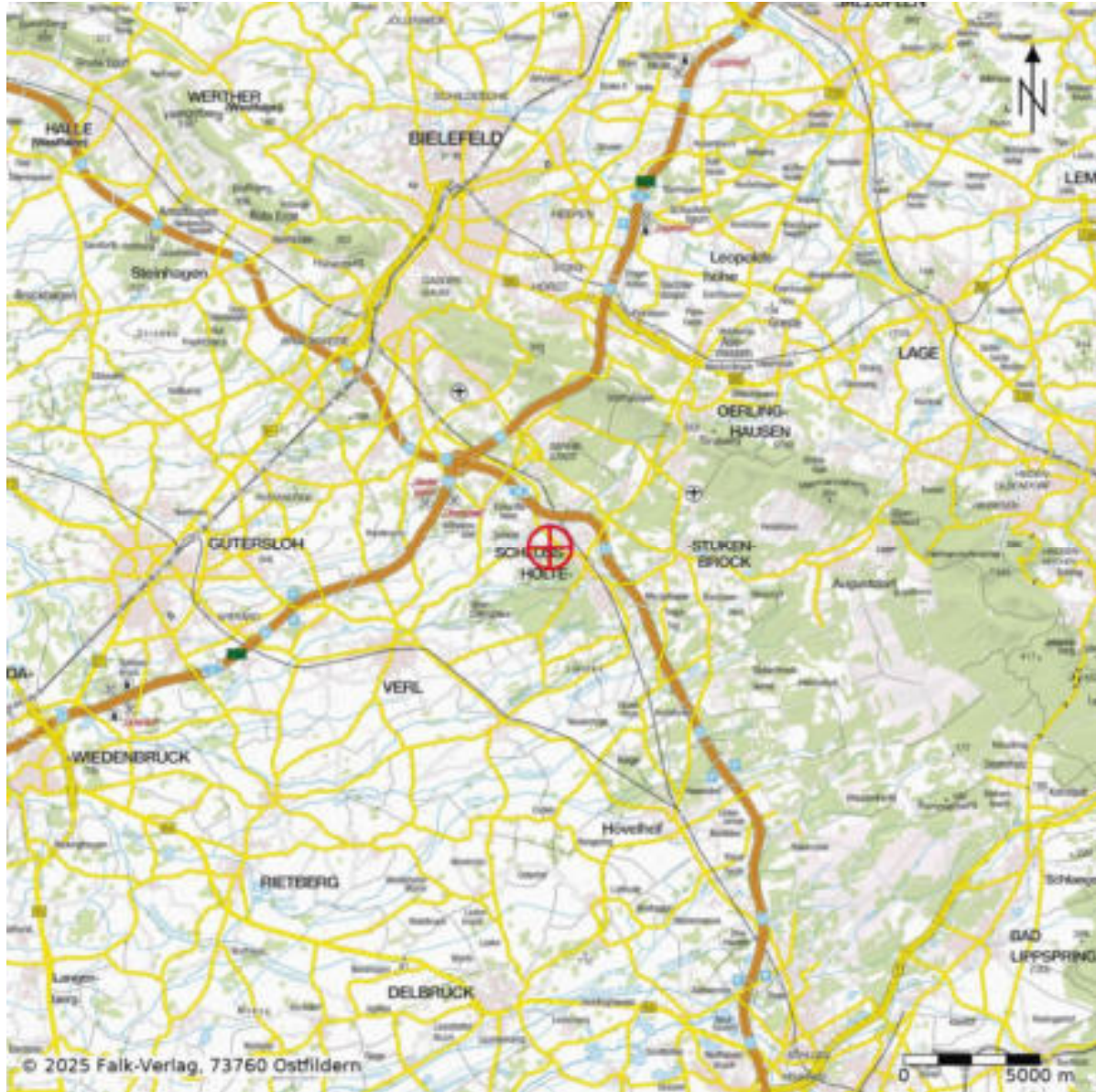
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember 2025) erstellt

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan
- Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.12.2025
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) und der Wohnflächen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1



(lizenziert über marktdaten-support@support.sprengnetter.de)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1



(lizenziert über marktdaten-support@support.sprengnetter.de)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1



(lizenziert über marktdaten-support@support.sprengnetter.de)

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 0524 1/85-1845

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Im Pohle.

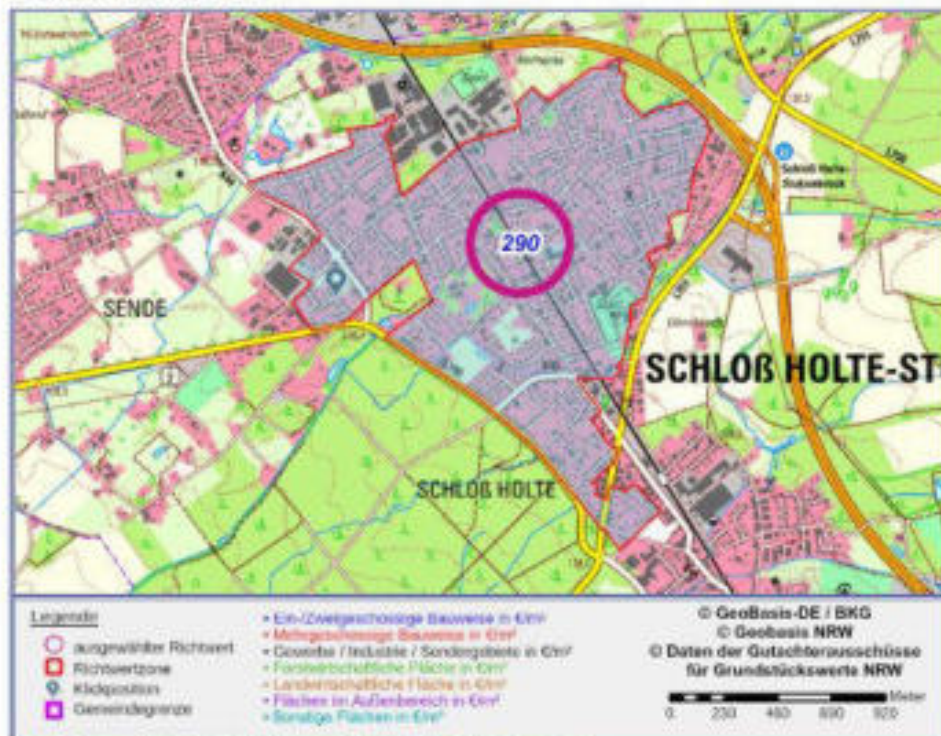


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 30.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1845



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 30.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 2 -

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 3

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1845

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schloß Holte-Stukenbrock
Postleitzahl	33758
Gemarkungsnummer	2542
Bodenrichtwertnummer	6015
Bodenrichtwert	290 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstand	Baufreies Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1/1
Fläche	500 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

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 jeden Bodenrichtwertausdruck beifügt.

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 30.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 4

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1845

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 (Äcker / 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 örtlichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofhöhe, 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. geringwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauernwartung 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. geringwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauernwartung 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, Messgelände, 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.

Ausgabe gefertigt am 30.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 4 -

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 5

Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Kreis Gütersloh und in der Stadt
Gütersloh



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

Der Bodenrichtwert (siehe § 190 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
- Kostenersatzbeiträge 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.

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 6

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. 36 % 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.

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 7

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 = 1,82)

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

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 8

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 0524 1/85-1845

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/bri_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-dk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufge-ausgabe-dk500-v-1063.html>.

Ausgabe gefertigt am 30.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 8 -

Anlage 5: Fotoübersichtsplan

Seite 1



(lizenziiert über marktdaten-support@support.sprengnetter.de)

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 11.12.2025

Seite 1



Bild 1: Ansicht von der Straßenseite



Bild 2: Blick auf das Grundstück

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 11.12.2025

Seite 2



Bild 3: Blick auf das Grundstück



Bild 4: Ansicht von der Gartenseite

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 11.12.2025

Seite 3



Bild 5: Ansicht Gartenseite



Bild 6: Zufahrt in die Garage

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.12.2025

Seite 4



Bild 7: Blick auf den Hauseingang

Bild 8: Diele und Hauseingangsbereich



Bild 9: Flur /Diele im Erdgeschoss

Bild 10: Duschbad / ehemaliges Gäste-WC

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.12.2025

Seite 5

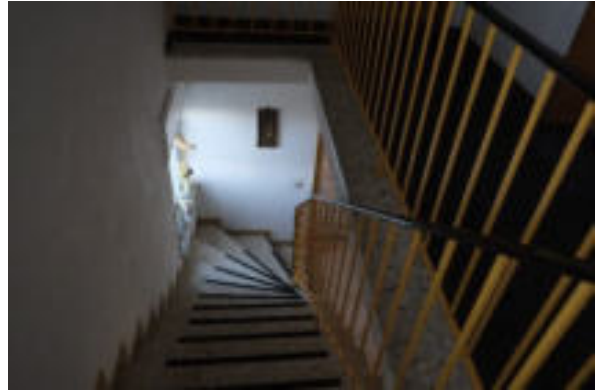


Bild 11: Blick in den Flur / Diele im Erdgeschoss

Bild 12: Treppe zwischen Ober- und Erdgeschoss

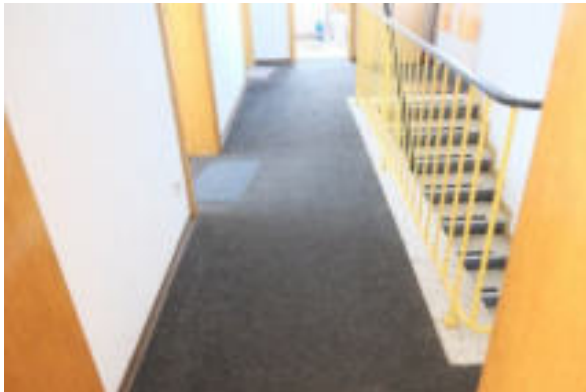


Bild 13: Flur im Obergeschoss

Bild 14: Zimmer im Obergeschoss

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.12.2025

Seite 6



Bild 15: Kinder 1

Bild 16: Kinder 2



Bild 17: Blick in den Dachboden

Bild 18: Dachboden / Dämmung oberste Geschosdecke

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.12.2025

Seite 7

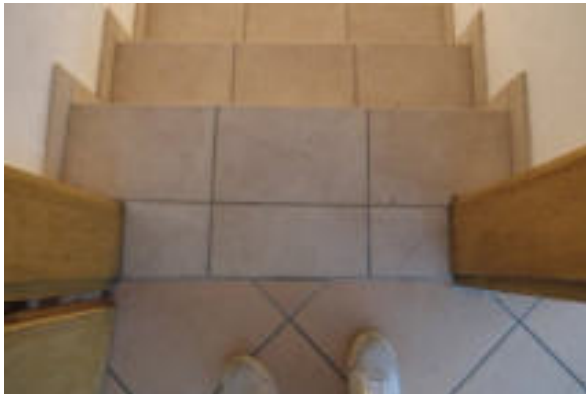


Bild 19: Treppenansatz zum Kellergeschoss

Bild 20: Treppenansatz zum Erdgeschoss



Bild 21: Gaszähler

Bild 22: Stromanschluss

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.12.2025

Seite 8



Bild 23: Abgasrohr der Heizung

Bild 24: Gasheizung



Bild 25: Wasseranschluss

Bild 26: Elektroverteilung im Kellergeschoss

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.12.2025

Seite 9



Bild 27: Tür zur Kelleraußentreppe

Bild 28: Kelleraußentreppe



Bild 29: Sicht und Windschutz Terrasse

Bild 30: Blick auf die Terrasse

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 11.12.2025

Seite 10



Bild 31: Blick in die Garage

Bild 32: Blick in den Garten



Bild 33: Abstellschuppenhinter der Garage

Bild 34: Hoffläche seitlich der Garage

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 1

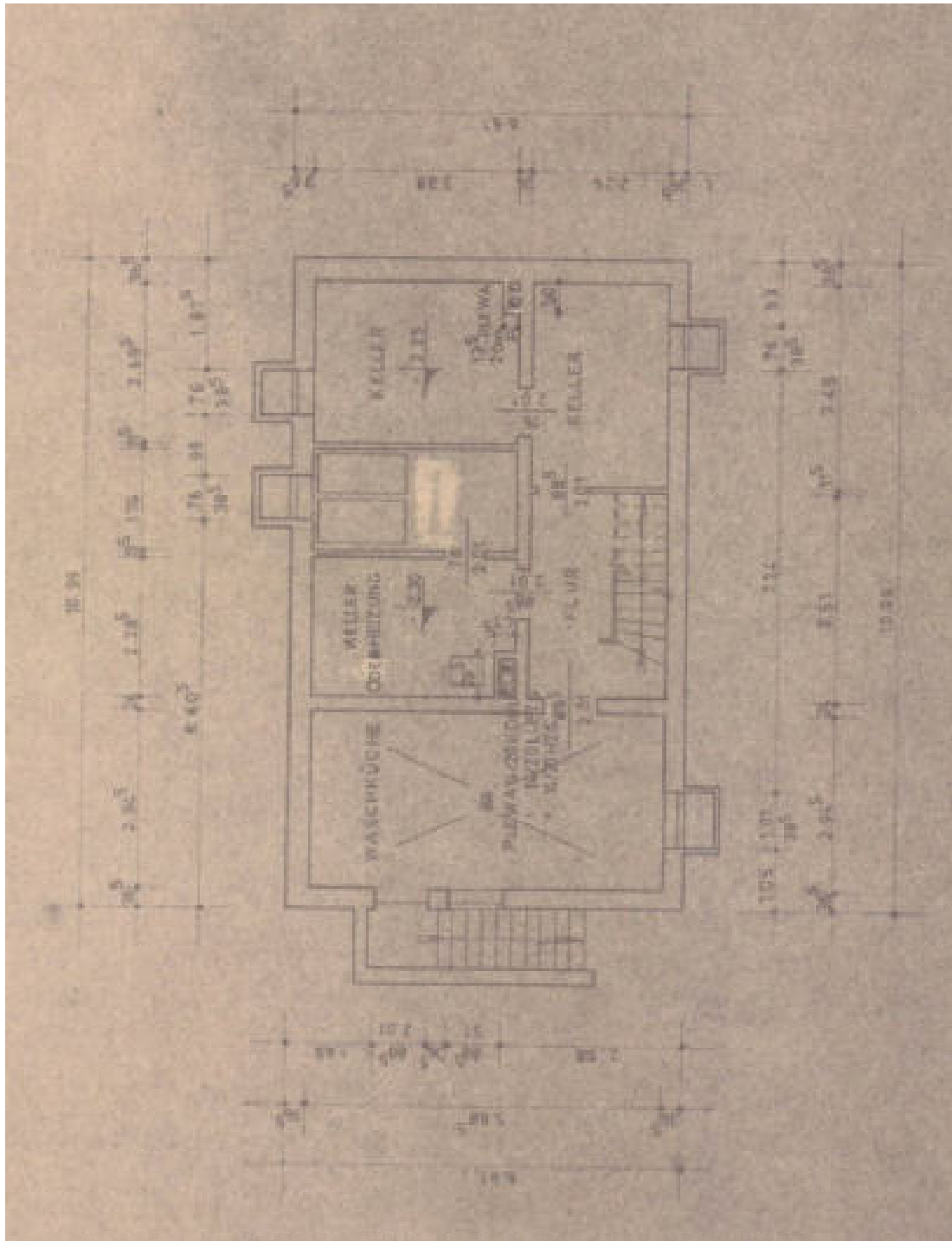


Bild 1: Kellergeschoss aus dem Baujahr

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 2

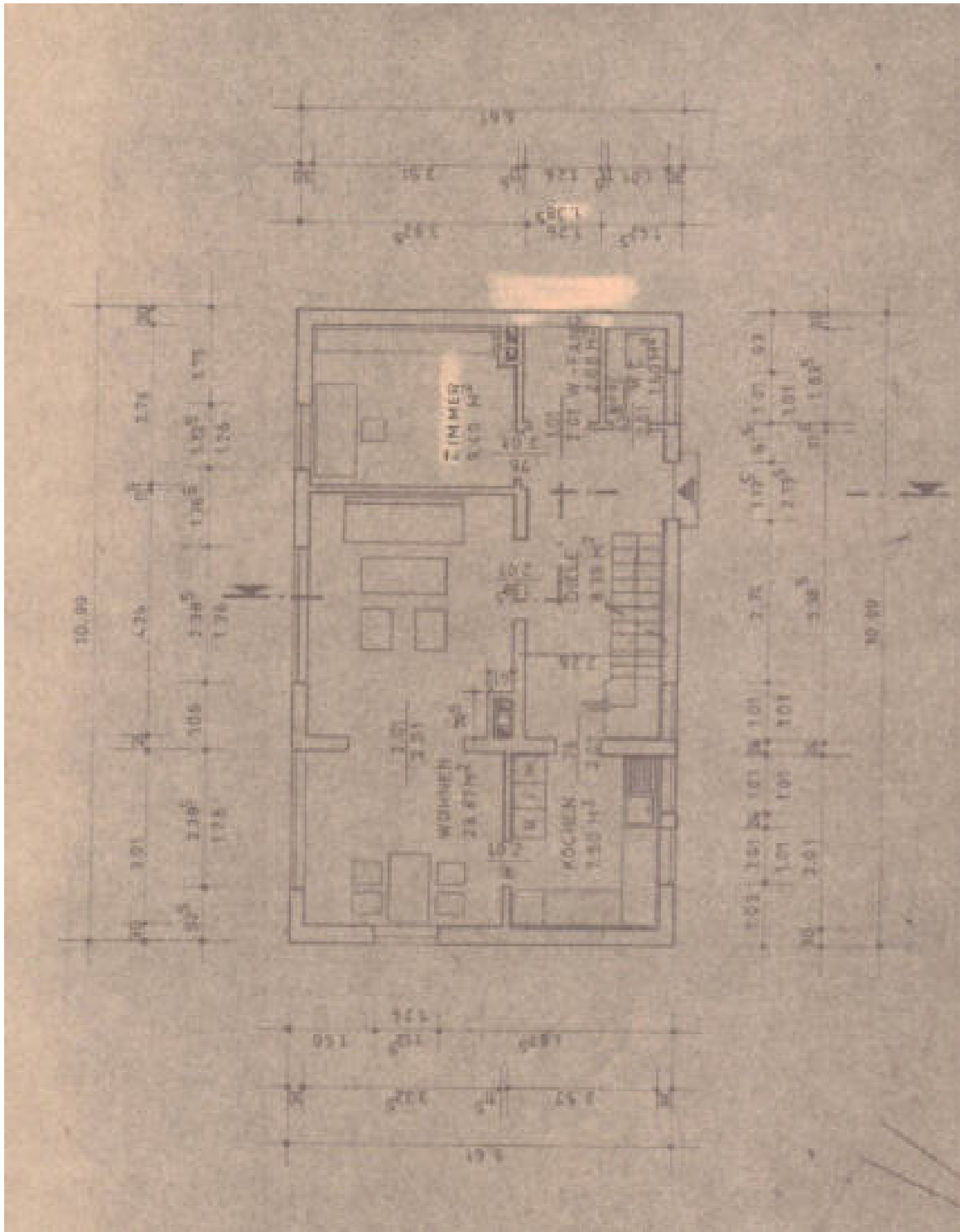


Bild 2: Erdgeschoss aus dem Baujahr

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 3

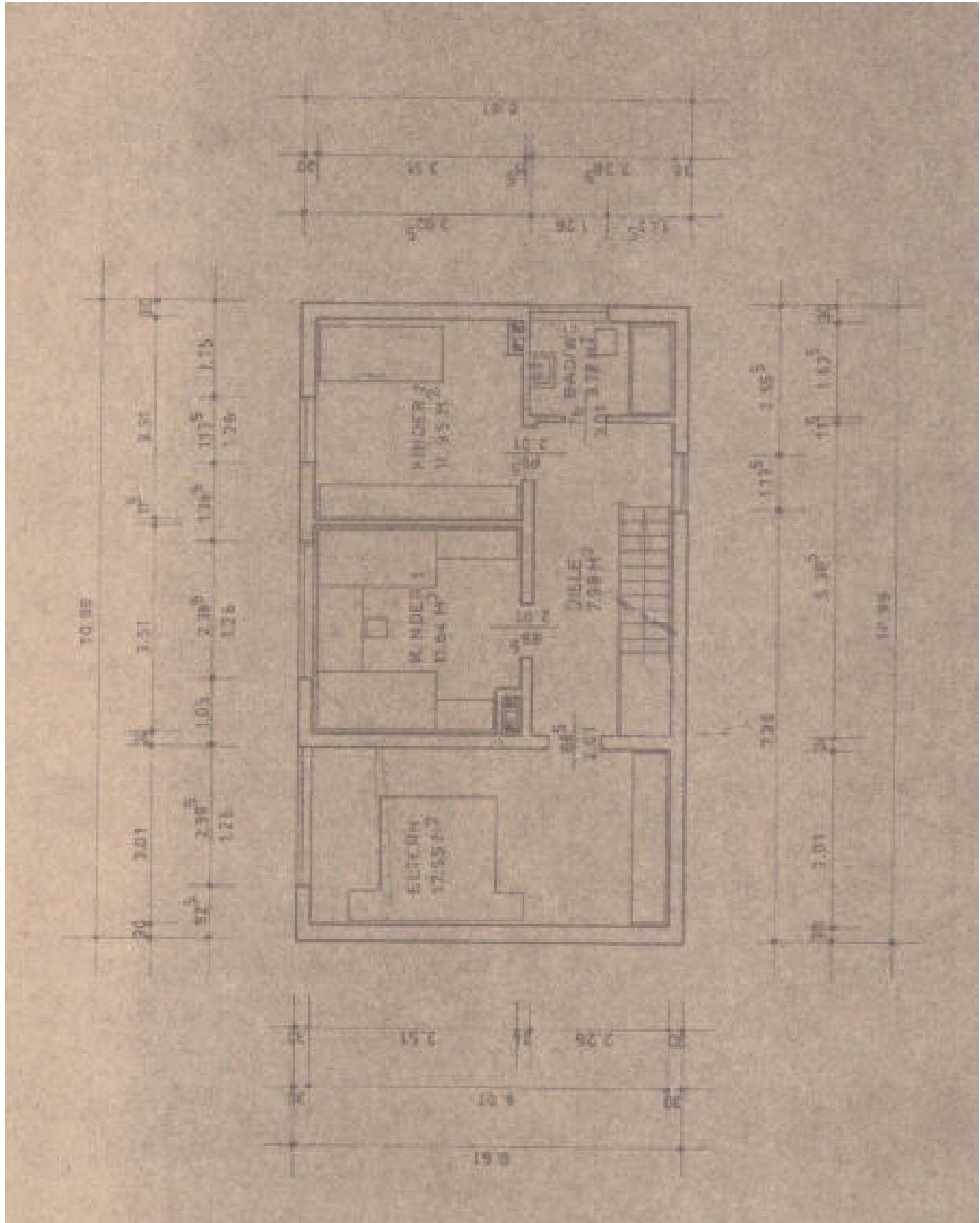


Bild 3: Obergeschoss aus dem Baujahr

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 4

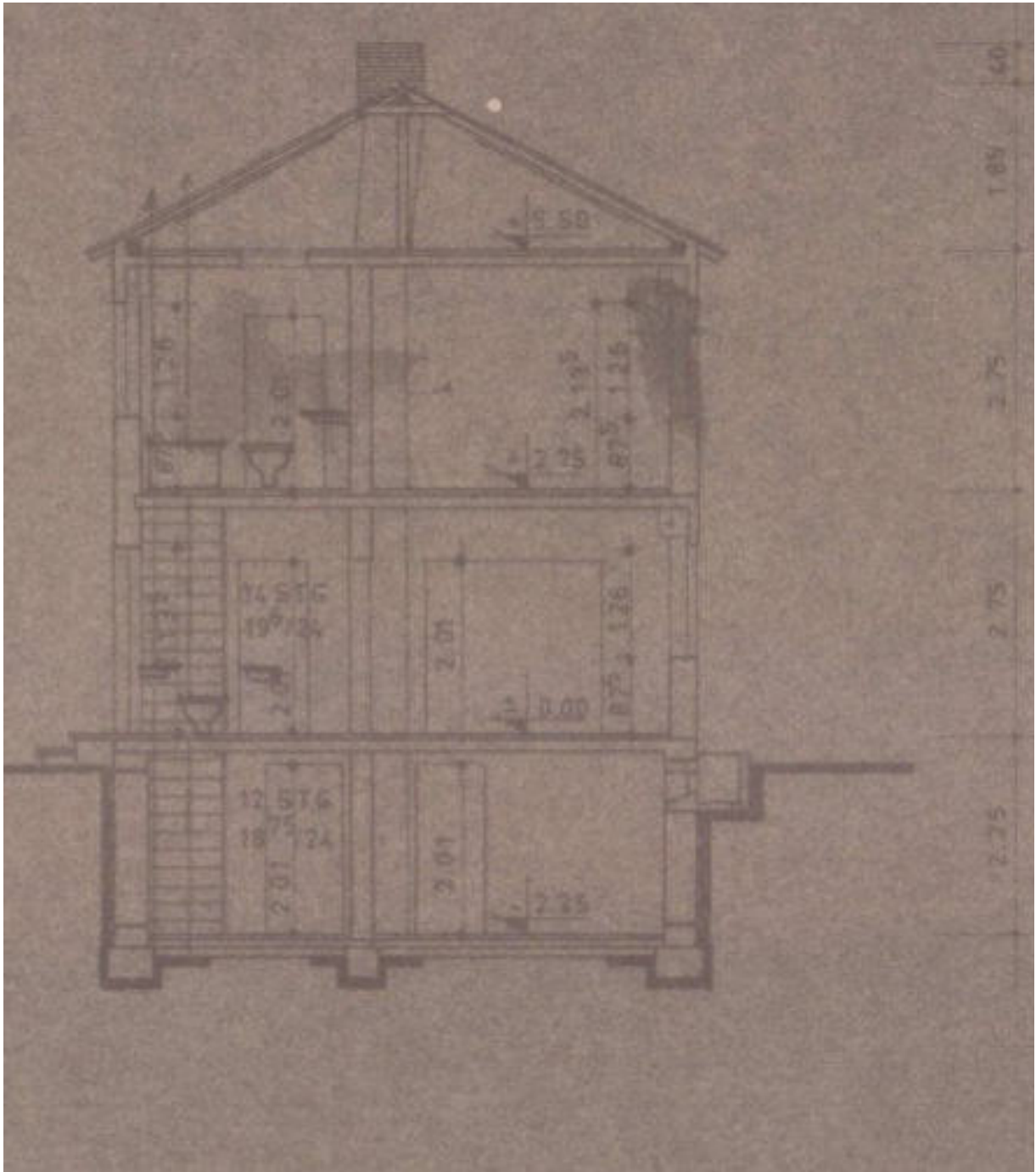


Bild 4: Schnitt aus dem Baujahr

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus und Garage, Im Pohle 16 in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ist-Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	10,990	6,600	a oder b	72,53				
2	1. OG	+	1,00	10,990	6,610	a oder b	72,64				
3	EG	+	1,00	10,990	6,610	a oder b	72,64				
4	KG	+	1,00	10,990	6,610	a oder b	72,64				
Summe							290,45				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								290,45			m²

Brutto-Grundfläche BGF

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude:

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m ²)	Wohn-fläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Gäste WC	1	+		1,00	2,390	0,030	1,635	0,030	3,79	1,00	3,79	3,79	
2	Zimmer	2	-	Kamin	1,00	0,750	0,000	0,250	0,000	0,19	1,00	-0,19	9,30	
3	Zimmer	2	+		1,00	2,760	0,030	3,510	0,033	9,49	1,00	9,49	9,30	
4	Wohnen	3	-	Kamin	1,00	0,795	0,000	0,415	0,033	0,36	1,00	-0,36	14,36	
5	Wohnen	3	+		1,00	4,260	0,030	3,510	0,030	14,72	1,00	14,72	14,36	
6	Essen	4	+		1,00	0,240	0,000	2,010	0,030	0,48	1,00	0,48	10,30	
7	Essen	4	+		1,00	3,010	0,030	3,325	0,030	9,82	1,00	9,82	10,30	
8	Kochen	5	+		1,00	3,010	0,030	2,570	0,030	7,57	1,00	7,57	7,57	
9	Diele	6	-	Treppenlauf	1,00	3,500	0,000	0,900	0,000	3,15	1,00	-3,15	8,79	
10	Diele	6	+		1,00	5,385	0,030	2,260	0,030	11,94	1,00	11,94	8,79	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												54,11	m²	
Summe Wohnfläche Gebäude												108,12	m²	

Wohnfläche Erdgeschoss

Anlage 8: Berechnung der BGF-Brutto-Grundfläche

Nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegende Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus und Garage, Im Pohle 16 in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Bad	1	+		1,00	1,635	0,030	2,385	0,030	3,78	1,00	3,78	3,78	
2	Kind 2	2	-	Kamin	1,00	0,625	0,000	0,375	0,030	0,25	1,00	-0,25	11,86	
3	Kind 2	2	+		1,00	3,510	0,030	3,510	0,030	12,11	1,00	12,11	11,86	
4	Kind 1	3	-	Kamin	1,00	0,795	0,000	0,415	0,030	0,35	1,00	-0,35	11,76	
5	Kind 1	3	+		1,00	3,510	0,030	3,510	0,030	12,11	1,00	12,11	11,76	
6	Eltern	4	+		1,00	6,010	0,030	3,010	0,030	17,82	1,00	17,82	17,82	
7	Diele	5	-	Treppenauf	1,00	3,500	0,000	0,900	0,000	3,15	1,00	-3,15	8,79	
8	Diele	5	+		1,00	5,385	0,030	2,260	0,030	11,94	1,00	11,94	8,79	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												54,01	m²	
Summe Wohnfläche Gebäude												108,12	m²	

Wohnfläche Obergeschoss