

Amtsgericht Bielefeld

Gerichtstraße 6
33602 Bielefeld

Datum: 16.06.2026
Az.: 6a K 59/25

GUTACHTEN

Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Bielefeld 6a K 59/25

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Schloß-Holte, Blatt 5981 eingetragenen **96,96/1.000**
Miteigentumsanteils an dem mit 3 Mehrparteienhäusern, einem Einfamilienhaus und insgesamt 15
Garagen bebauten Grundstück in 33758 Schloß-Holte Stukenbrock, Teutoburger Weg 49, 51, 49a,
49b, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Wohnhaus Nr. 3, im Aufteilungsplan mit Nr. 3.1**
bezeichnet, mit Sondernutzungsrecht zum Ausbau des Dachbodens, nebst des im
Teileigentumsgrundbuch von Schloß-Holte Blatt 5996 eingetragenen **3,33 /1.000**
Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 16** .



Blick auf den Hauseingangsbereich des Sondereigentums 3.1

Der Verkehrswert des unbelasteten Wohnungs- und Teileigentums
(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von
Schloß-Holte Stukenbrock Blatt 5981, sowie des Teileigentumsgrundbuchs von Schloß-Holte Stukenbrock Blatt 5996)
wurde auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung
zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 ermittelt mit rd.

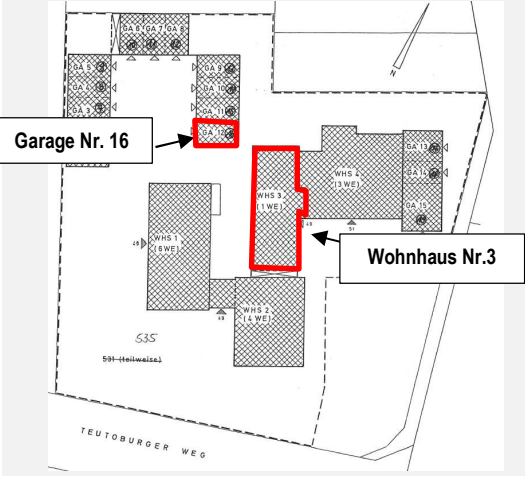
146.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Wohnhaus Nr. 3: Sondereigentum Nr. 3.1.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungen im Wohnhaus	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach).....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes	15
3.3	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Garage Nr. 16	16
4.1	Außenanlagen	16
4.1.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	16
4.2	Beurteilung der Gesamtanlage	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
5.1	Grundstücksdaten.....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.3	Bodenwertermittlung.....	18
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	18

5.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	18
5.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	18
5.3.4	Ermittlung der anteiligen Bodenwerte des Wohnungseigentums Nr. 3.1	19
5.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19
5.4	Ertragswertermittlung	20
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
5.4.3	Ertragswertberechnung des Sondereigentums Nr. 3.1	23
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
5.5	Vergleichswertermittlung	28
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.5.2	Vergleichswert	29
5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	29
5.7	Sachwertermittlung	30
5.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.7.3	Sachwertberechnung	32
5.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
5.8	Grundstücksdaten: Teileigentum Nr. 16	35
5.8.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums Nr. 16	35
5.8.2	Sachwertberechnung	36
5.8.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
5.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
5.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
5.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
5.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
5.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	37
5.9.5	Verkehrswert	38
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
6.3	Verwendete fachspezifische Software	40
7	Verzeichnis der Anlagen	41

Kurzbeschreibung: AZ 6a K 59/25

Objektart:	• Das Wohnungseigentum Nr. 3.1 befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses Nr. 3 • Das 1-geschossige Wohnhaus ist nur geringfügig unterkellert • Nach äußerem Anschein ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahre: 	• Gemäß behördlicher Bauakte wurde das Gebäude 1956, ursprünglich als Hühnerstall errichtet • Die Erweiterung und Nutzungsänderung des Gebäudes zu Wohnzwecken ist in den Bauakten nicht dokumentiert • Im Aufteilungsplan aus dem Jahr 2000 wird das Gebäude als „Wohnhaus Nr. 3“ bezeichnet • Das Dachgeschoss ist nach äußerem Anschein zum Wertermittlungsstichtag nicht ausgebaut, sodass davon auszugehen ist, dass das „Sondernutzungsrecht zum Ausbau des Dachbodens“ bislang noch nicht realisiert wurde • Dem Sondereigentum Nr. 3.1 ist die Garage Nr. 16 zugeordnet
Grundstücksgröße:	• 2.591 m²
Wohnungseigentum Nr. 3.1: Teileigentum Nr. 16	• ca. 94 m² Wohnfläche • 1 Reihengarage
Verkehrswert: (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs)	• 136.000,00 Euro (Wohnungseigentum Nr. 3.1) • 10.000,00 Euro (Teileigentum Garage Nr. 16) (Bewertungsgrundlage reine Außenbesichtigung)

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 Wert einfluss 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.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:



Blick auf den Hauseingang

Objektadresse:

Grundbuchangaben:

1- geschossiges, einseitig angebautes, geringfügig unterkellertes, in Wohnungseigentum aufgeteiltes Einfamilienhaus, mit nicht ausgebautem Dachboden

Teutoburger Weg 49b, 33738 Schloß-Holte Stukenbrock

Wohnungsgrundbuch von Schloß-Holte, Blatt 5981, lfd. Nr. 1:

- 96,96/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 3.1 des Aufteilungsplans.
- Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden.

Teileigentumsgrundbuch von Schloß-Holte Blatt 5996, lfd. Nr. 1:

- 3,33/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit 16 (Garage).
- Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden.

Sondernutzungsrechte gemäß vorliegender Teilungserklärung vom 13. Dezember 2000:

... hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung 3.1 das ausschließliche Sondernutzungsrecht an den SoN 3.1 gekennzeichneten Flächen. Auf diesen Flächen darf er einen Ziergarten und vor der Hausfront eine Terrasse oder einen Wintergarten errichten. Hierzu darf er an der NW-Hausfront Fenster verändern und /oder eine Terrassentür einbauen.
Des Weiteren hat er das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem über der Wohnung gelegenen Dachboden. Er ist befugt, den Dachboden zu Wohnzwecken auszubauen und hierzu Dachflächenfenster, Dachgauben oder Loggien einzubauen, sowie den Dachboden mit der darunterliegenden Wohnung durch eine innenliegende Treppe zu verbinden und/oder die Decke ganz oder teilweise zu entfernen. Erfolgt der Ausbau, ist ein auf der Nutz- bzw. Wohnfläche beruhender Verteilerschlüssel entsprechend zu ändern.

In diesem Bewertungsfall ist davon auszugehen, dass aufgrund der nicht vorhandenen Pläne für das Sondereigentum Nr. 3.1, bei einer Veränderung der Fassade oder bei einem Ausbau des Dachgeschosses, die Eigentümergemeinschaft aufgrund der Teilungserklärung keine Einwände erheben kann.

Die Bauaufsichtsbehörde, wird in diesem Zusammenhang aber alle dazu notwendigen Pläne, Berechnungen und Nachweise für (Statik, Schall- und Wärmeschutz, sowie Brandschutz) anfordern. Neben den dafür anfallenden Gebühren, würden außerdem die kompletten Aus- und Umbaukosten des Dachgeschosses zu Wohnzwecken noch anfallen.

Aus diesem Grund geht die Sachverständige im Gutachten davon aus, dass für das Sondernutzungsrecht kein Wertvorteil anzusetzen ist, weil die Umbau- und Ausbaukosten des Dachgeschosses den Wert des Sondernutzungsrechts sehr wahrscheinlich übersteigen werden.

Katasterangaben:

Gemarkung Schloß-Holte, Flur 7, Flurstück 535 (Fläche 2.591 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag

Gutachtauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bielefeld vom 12.01.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	12.02.2026 (Tag der Außenbesichtigung)
Qualitätstichtag:	12.02.2026
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin wurden die Beteiligten durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 28.01.2026 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Reine Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige. Der Eigentümer wurde nicht angetroffen.
Eigentümer:	Hier nicht genannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Bielefeld wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 07.11.2025 und die Teilungserklärung vom 18. Dezember 2000 zur Verfügung gestellt. Von der im Objekt tätigen Hausverwaltung wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.06.2025 • Abrechnung Wirtschaftsplan 2025 • Abrechnung Wirtschaftspläne 2016 – 2024 <u>Hinweis der Hausverwaltung:</u> Die Ölheizung für das Bewertungsobjekt, befindet sich im Teutoburger Weg 49a und wird von da mitgeheizt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 30.04.2026 • Auszug aus dem Stadtplan über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 30.04.2026 • Auszug aus der Katasterkarte über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 30.04.2026 • Preisspiegel Wohnmieten über den (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 30.04.2026 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal www.boris.nrw.de vom 30.04.2026 • Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan • Einsicht in die digitalen Bauakten der Stadt Schloß-Holte Stukenbrock vom 16.03.2026 • Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 09.06.2026 • Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 09.02.2026 • Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 09.02.2026 • Auskunft aus dem Solardachkataster 06.06.2026 • Mietspiegel der Stadt Schloß-Holte Stukenbrock • Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertregion vom 03.04.2026

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Auftragsgemäß wurden jeweils der Verkehrswert des Wohnungseigentums und des Teileigentums zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 ermittelt.

Die Besichtigung erfolgte nur auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung, weil der Eigentümer der Sachverständigen den Zutritt zum Wohnungs- und Teileigentum nicht ermöglicht hat.

Die das Bewertungsobjekt betreffenden Bauakten, wurden beim Bauamt der Stadt Schloß-Holte Stukenbrock angefordert. Demnach ist das angefragte Bewertungsgrundstück insgesamt mit 4 Wohngebäuden und 15 Garagen bebaut, die über einen Zeitraum von 1949 bis zum Jahr 2008 errichtet, erweitert, umgebaut und schließlich im Jahr 2000 nach WEG aufgeteilt wurden.

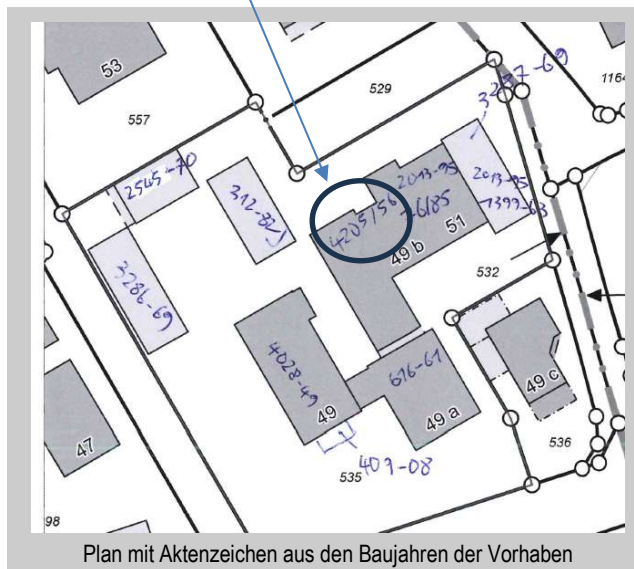
Die Aktenzeichen, mit den Baujahren der Vorhaben, sind im unten abgebildeten Plan ablesbar. Demnach wurde das Wohnhaus Nr. 3, ehemals als Hühnerstall errichtet und zu einem späteren Zeitpunkt erweitert und zu einem Wohnhaus umgebaut. Der Zeitpunkt der Erweiterung und Umnutzung ist jedoch in keiner der beim Bauamt vorliegenden Bauakten dokumentiert.

Hinweis:

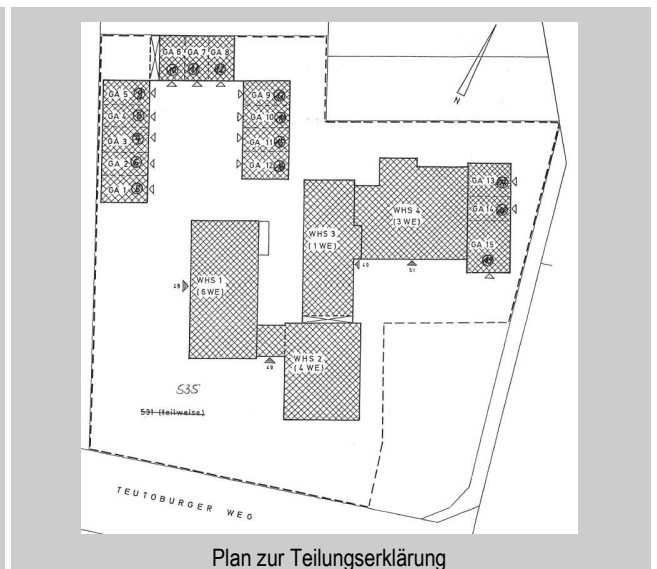
Gemäß Grundstückskaufvertrag vom 17. April 2000 wurde dazu auch vermerkt, dass dem Käufer bekannt ist, dass Zeichnungen und Pläne für die Bestandsgebäude nur teilweise vorhanden sind.

Aus diesem Grund konnte die Sachverständige das Sondereigentum Nr. 3.1, nur auf der Grundlage der dem Bauamt vorliegenden Aufteilungspläne vom 07.12.2000 beschrieben und bewertet werden.

Diese Pläne sind auch in Anlage 7 des Gutachtens abgebildet.



Plan mit Aktenzeichen aus den Baujahren der Vorhaben



Plan zur Teilungserklärung

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und des damit verbundenen Risikos für den Erwerber der Immobilie, erfolgt dafür im Gutachten ein prozentualer Risikoabschlag, der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) in allen Verfahren gleich, berücksichtigt wird.

Hinweis:

In einem Zwangsversteigerungsverfahren hat der Ersteigerer einer Immobilie nicht die Möglichkeit das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Aus diesem Grund versuchen Sachverständige in einer ausführlichen Beschreibung der Immobilie, ggf. auch mit entsprechenden Fotos das Bewertungsobjekt zu beschreiben. Wenn ihnen aber der Zutritt versagt wird, wie im vorliegenden Fall, muss ein entsprechender Risikoabschlag erfolgen. Hierzu gibt es folgendes Gerichtsurteil vom VerFGH Berlin, Beschluss vom 19.02.2007 (VerFGH 19/07, A/07)

“Der Eigentümer eines Hausgrundstücks, für das im Rahmen der Anordnung der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung eingeholt werden soll, kann sich nicht auf Unrichtigkeit des Verkehrswertgutachtens berufen, wenn der gerichtlich bestellte Sachverständige den Wert deshalb zu niedrig ermittelt hat, weil der Eigentümer jegliche Kooperation mit dem Sachverständigen verweigert und ihm auch das Betreten des Grundstücks nicht gestattet hatte.”

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Gütersloh insgesamt mit ca. 381.100 Einwohnern (Stand 01.01.2024)
Ort und Einwohnerzahl:	Schloß-Holte Stukenbrock mit ca. 26.297 Einwohnern (Stand März.2026)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> • Gütersloh ist ca. 25 km entfernt • Bielefeld ist ca. 24 km entfernt • Paderborn ist ca. 28 km entfernt <u>Landeshauptstadt:</u> • Düsseldorf ist ca. 185 km entfernt <u>Bundesstraße:</u> • B66 ist ca. 12 km entfernt • B61 ist ca. 20 km entfernt <u>Autobahnzufahrt:</u> • A33 Anschlussstelle-22 - Schloss Holte-Stukenbrock ist ca. 5 km entfernt <u>Bahnhof:</u> • Schloß-Holte Stukenbrock (RB74) ist ca. 3 km entfernt <u>Flughafen:</u> • Paderborn-Lippstadt ist ca. 40 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Stadtverwaltung von Schloß-Holte Stukenbrock beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnnutzung in 1-2-geschossiger Bauweise



Blick in den Teutoburger Weg

Beeinträchtigungen:	Während der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	Nahezu ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfronten Teutoburger Weg:

- ca. 27 m / ca. 36 m

mittlere Tiefe:

- ca. 57 m

Grundstücksgröße:

- insgesamt 2.591 m²

Bemerkungen:

- unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße, Anliegerstraße

Straßenausbau:

Asphalt, Bürgersteige sind beidseitig vorhanden



Blick in den Teutoburger Weg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung
Kanalanschluss an das städtische Leitungsnetz

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus Nr. 3 (Teutoburger Weg 49b) ist einseitig an
Wohnhaus Nr.4 (Teutoburger Weg Nr. 51) angebaut.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft vom 09.02.2026, wird das Grundstück,
nach derzeitigem Stand, nicht im Altlastenkataster des Kreises
Gütersloh geführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Wohnungsgrundbuch vom 07.11.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Schloß Holte folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

- Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 7 Flurstück 378 (eingetragen in Blatt 3249). Gemäß Bewilligung vom 03.05.1983 gleichrangig mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 13.06.1983;

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen:

- Kanalleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 7 Flurstück 378 (eingetragen in Blatt 3249). Gemäß Bewilligung vom 03.05.1983 gleichrangig mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 13.06.1983.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen:

- Abwasserkanalmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 7 Flurstück 528 (Blatt 0121), Flurstück 378 (Blatt 3249). Gemäß Bewilligung vom 18.08.2000 (UR-Nr. 223/2000 des Notars [REDACTED] Bielefeld) gleichrangig mit Abt. II Nr. 4 eingetragen am 15.09.2000;

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen:

- Brunnennutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 7 Flurstück 422 (eingetragen in Blatt 4025). Gemäß Bewilligung vom 18.08.2000 (UR-Nr. 223/2000 des Notars [REDACTED] Bielefeld) gleichrangig mit Abt. II Nr. 3 eingetragen am 15.09.2000; sind hierher übertragen am 02.03.2001.

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6a K 59/2025).

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

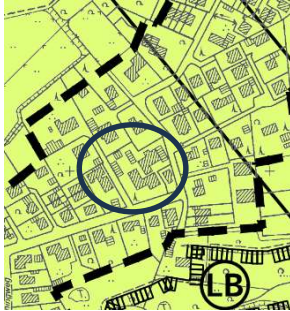
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß mündlicher Auskunft bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Schloß-Holte Stukenbrock, wird das Bewertungsgrundstück nach derzeitigem Stand, nicht im Baulastenkataster geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



Auszug aus dem FNP

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche nach § 34 BauGB dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Das Bewertungsgrundstücks liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung § 34 BauGB „Teutoburger Weg“, 23.04.2004, Rechtskraft gem. § 19 (3) BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann in diesem Gutachten keine Aussage dazu gemacht werden, ob die Grundrisse des Wohnungseigentums, so wie in den Bauplänen dargestellt, auch realisiert wurden.

Die Grundrisspläne sind in Anlage 5 des Gutachtens abgebildet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück wird vom Teutoburger Weg erschlossen. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB wurden abgerechnet und Anliegerbeiträge nach § 8 KAG werden in absehbarer Zeit nicht erhoben.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch bei der Stadt Schloß-Holte Stukenbrock eingeholt.

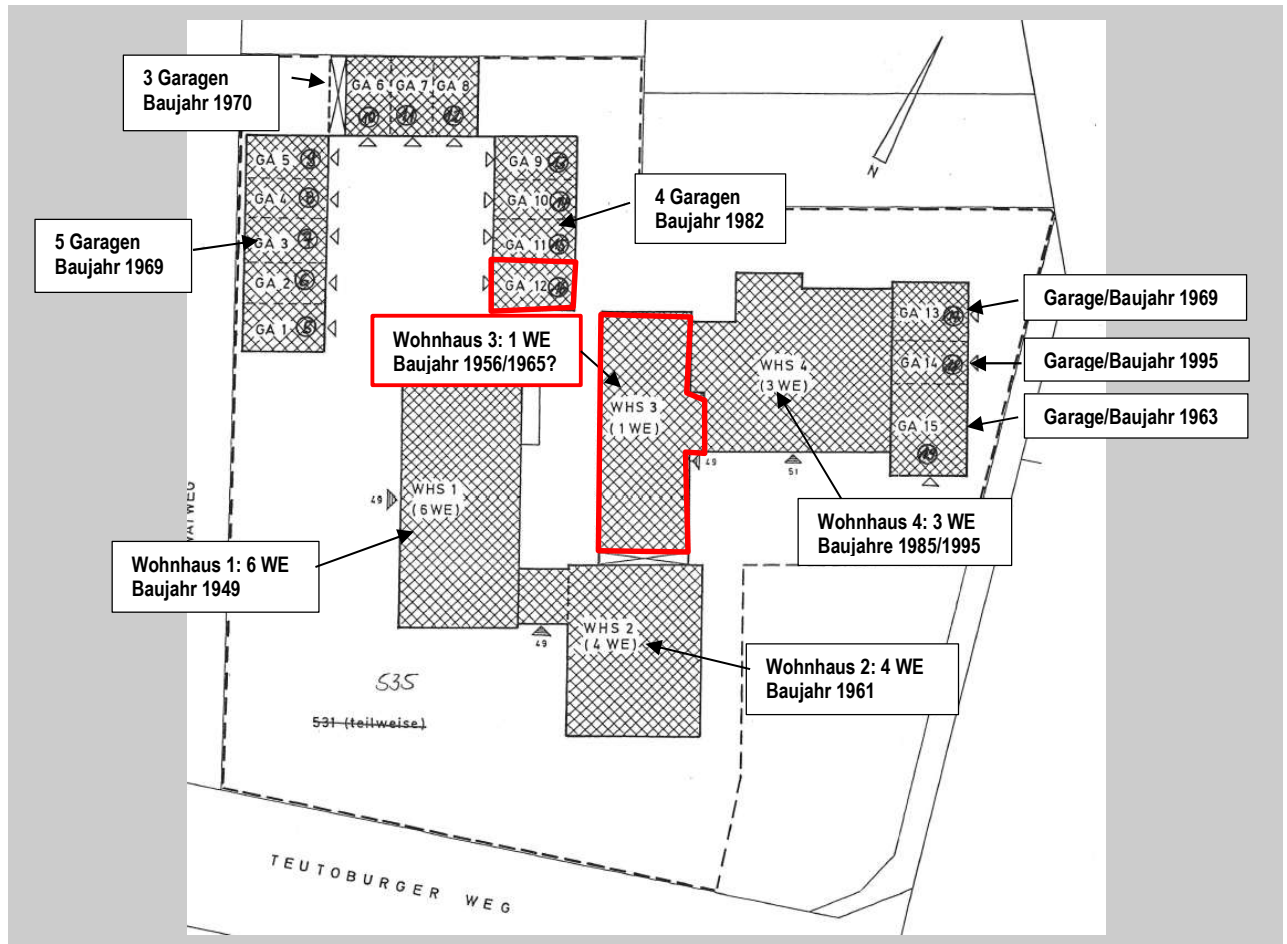
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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 Bewertungsgrundstück (Flurstück 535) ist mit 3 Mehrparteienhäusern, einem Einfamilienhaus und insgesamt 15 Garagen bebaut. Die Gebäude wurden in unterschiedlichen Baujahren errichtet und gemäß vorliegendem Aufteilungsplan erst im Jahr 2000 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Das Sondereigentum Nr. 3.1 befindet sich im Wohnhaus Nr. 3, das als Einfamilienhaus genutzt und von den Eigentümern selbst bewohnt wird. Am Dachboden besteht ein Sondernutzungsrecht. Siehe hierzu Abschnitt 1.3 des Gutachtens.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung und der Aufteilungspläne zur Teilungserklärung. Eine Baubeschreibung, Pläne oder Berechnungen liegen der Bauaufsichtsbehörde für das zu bewertende Sondereigentum 3.1 nicht vor.

Das Gebäude und Außenanlagen können aus diesem Grund nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Über die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) kann im Gutachten keine Aussage getroffen und die Funktionsfähigkeit nur unterstellt werden.

Aufgrund der Aussage, der für die Wohnungseigentümergeinschaft tätigen Hausverwaltung, wird das Sondereigentum Nr. 3.1, über die zentrale Heizungsanlage Teutoburger Weg 49a (Mehrparteienhaus mit 4 Wohneinheiten) versorgt.

3.2 Wohnhaus Nr. 3: Sondereigentum Nr. 3.1

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Ansicht vom Teutoburger Weg

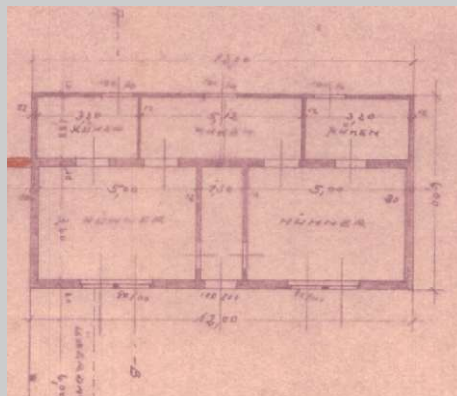
- 1-geschossiges, einseitig an das Wohnhaus Teutoburger Weg 51 angebautes, geringfügig unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr:

- 1956 ursprünglich als Hühnerstall errichtet
- Im Gutachten kann das Baujahr der Umnutzung und Erweiterung nur geschätzt werden und wird mit dem Jahr 1965 angenommen

Hinweis:

Siehe hierzu auch Abschnitt 1.3 des Gutachtens



Ausschnitt aus dem Bauplan zur Errichtung eines Hühnerstalles aus 1956

Energieeffizienz:



Ein Energieausweis liegt nicht vor

Hinweis:

Gemäß Solardachkataster sind die Dachflächen des Bewertungsobjektes für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie gut geeignet

Barrierefreiheit:

Der Zugang in das Gebäude ist im jetzigen Zustand barrierefrei.

Außenansicht:

Klinkerverblendung

3.2.2 Nutzungen im Wohnhaus

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung können die Nutzungen der Räume, nur anhand des vorliegenden Aufteilungsplans angenommen werden. Tatsächlich können die Zuordnung und die Nutzung der Räume auch anders sein. Siehe hierzu auch Anlage 7 in diesem Gutachten.

Wohnfläche im Erdgeschoss gesamt: 93,65 m² / rd. 94 m²
 Diele: 9,98 m²
 Wohnen: 22,75 m²
 Bad: 7,76 m²
 Essen: 15,03 m²
 Schlafen: 14,64 m²
 Arbeiten: 11,71 m²
 Küche: 11,78 m²

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

Die nachfolgenden Angaben wurden sachverständig geschätzt.

Konstruktionsart:

- Massivbauweise

Fundamente:

- Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton (geschätzt)

Keller:

- Mauerwerk

Umfassungswände:

- Mauerwerk mit Verblendmauerwerk

Innenwände:

- Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk

Decken:

- Beton (Schätzung der Sachverständigen)

Treppe zum Kellergeschoss:

- Beton (nach Schätzung der Sachverständigen)

Hauseingangsbereich:

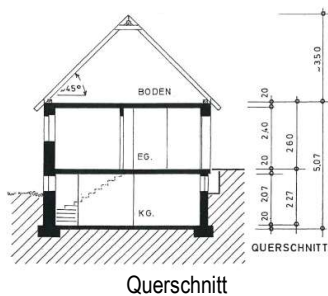
- Türelement aus Holz mit Lichtausschnitten aus einfacher Verglasung, mit teilweise zerbrochenen Glasscheiben



Blick auf den Hauseingangsbereich

Dach:

- Holzkonstruktion
- Satteldach mit ca. 45 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 Stadtwerke Schloß-Holte Stukenbrock.
Elektroinstallation:	Nach Schätzung der Sachverständigen, wird eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung unterstellt
Heizung:	Das Sondereigentum Nr. 3.1 wird über die Ölzentralheizung des Teutoburger Weges 49a versorgt. Das Baujahr der Heizung ist wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht bekannt.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Keine Aussage möglich

3.2.5 Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	Keine Aussage möglich
Besonnung und Belichtung:	Üblich
Bauschäden und Baumängel:	Nach äußerem Anschein, zerbrochene Glasscheiben in der Haustür
Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerem Anschein ist der bauliche Zustand als befriedigend bis ausreichend zu beurteilen.

3.3 Beurteilung der Gesamtanlage

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre der Gebäude, macht die Gesamtanlage einen normalen Eindruck.

4 Garage Nr. 16

Baujahr:

- 1982 nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde

Bauart:

- Massive Reihengarage

Außenansicht:

- Putz mit Anstrich

Dachform:

- Flach geneigtes Dach

Dach:

- Beton oder Holzkonstruktion mit Dachdichtungsbahn

Tor:

- Stahlschwinger

Boden:

- Beton mit Estrich



Blick auf den Garagenhof



Garage Nr. 16

4.1 Außenanlagen

4.1.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Hoffläche und Wegefläche, teilweise Rasenflächen und kleine Pflanzbeete
- Einfriedungen mit Maschendrahtzaun und Stellwänden aus Holz



Zufahrt auf das Grundstück



Einfriedung Teutoburger Weg 49 und 49a

4.2 Beurteilung der Gesamtanlage

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre der Gebäude, machte die Gesamtanlage am Tag der Besichtigung einen befriedigenden Eindruck.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 96,96/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit vier Wohnhäusern und 15 Garagen bebauten Grundstück in 33758 Schloß-Holte Stukenbrock, Teutoburger Weg 49,51,49a, 49b, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3.1 im Einfamilienhaus Nr. 49b, mit Sondernutzungsrecht am Dachboden, sowie dem 3,33 /1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 16, zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schloß-Holte Stukenbrock	5981	1	
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schloß-Holte Stukenbrock	5996	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schloß-Holte Stukenbrock	7	535	2.591 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) kann zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswert-, als auch das Sachwertverfahren herangezogen werden, wenn der Marktbericht und die zur Verfügung stehenden Marktdaten dafür zur Verfügung stehen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

In diesem Bewertungsfall wird neben dem Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes angewendet, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Gütersloh und im Kreis Gütersloh aus Kauffällen im Berichtsjahr 2024 abgeleitet hat.

Unterstützend wurde in diesem Fall auch das Sachwertverfahren herangezogen, weil es sich bei dem Sondereigentum eigentlich mehr um ein klassisches Einfamilienhaus und nicht um eine typische Eigentumswohnung in einem aufgeteilten Mehrparteienhaus handelt. Sicherlich ist der aus Marktdaten für angebaute Einfamilienhäuser abgeleitete Marktanpassungsfaktor, in diesem Bewertungsfall mit Einschränkung zu verwenden. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 5.7.4 des Gutachtens.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 220,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

5.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.02.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	2.591m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	220,00 €/m ²		E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.02.2026	× 1,00	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	2.591	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 220,00 €/m ²	
Fläche			× 2.591 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 570.020,00 € rd. 570.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 insgesamt **570.000,00 €**.

5.3.4 Ermittlung der anteiligen Bodenwerte des Wohnungseigentums Nr. 3.1

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 96,960/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentums Nr. 3.1		
Gesamtbodenwert	570.000,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	570.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 96,960/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	55.267,20 €	
anteiliger Bodenwert	= 55.267,20 €	
	rd. 55.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 3.1** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 **55.000,00 €**.

5.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Lagewert

Das Preisniveau und die Preisentwicklung für baureifes Land des individuellen Wohnungsbaus, für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh auf Seite 46 abgebildet. Demnach liegt das Bewertungsgrundstück mit 220 €/m² in Schloß-Holte Stukenbrock in einer mittleren Lage.

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
Steinhagen	+ 0 %	240	195	160
Verl	+ 5 %	430	380	215
Versmold	± 0 %	215	190	150
Werther (Westf.)	± 0 %	260	225	155

E2 Stichtagsanpassung

In der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks hat es in dem Zeitraum von 2022 und 2025 keine Bodenwertsteigerung gegeben. Aufgrund der geringen Zeitdifferenz zwischen den Richtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag, geht die Sachverständige weiterhin von keiner nennenswerten Bodenwertsteigerung aus.



Zeitreihe der Bodenrichtwertzone

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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.

5.4.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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.

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 und 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 Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Ertragswertberechnung des Sondereigentums Nr. 3.1

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²WF)	(Stck.)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	Nr. 3.1	94,00		8,00	752,00	9.024,00
Summe		94,00			752,00	9.024,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.024,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.897,68 €
jährlicher Reinertrag	=	7.126,32 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
1,0 % von 55.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	550,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.576,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = 1,0% Liegenschaftszinssatz		
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,046
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	118.676,27 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	55.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	173.676,27 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	173.676,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	42.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	131.676,27 €
	rd.	132.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen, bzw. dem übermittelten Aufteilungsplan entnommen und ist mit rd. 94 m² in die Ertragswertberechnung eingegangen. Wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung konnten die Flächen und Zuordnungen der Räume nicht überprüft werden. Bauliche Veränderungen und damit verbundene Flächenkorrekturen können aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

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 (gültig ab 1. Januar 2024) und aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Mietspiegel der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock 2024
Gültig ab 1. Juli 2024

Ortsübliche Vergleichsmiete (Stichtag 1. Januar 2024)

Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Pro Tabellenfeld sind untereinander aufgeführt: Mittelwert sowie unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne
Grau unterlegte Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Baualterklasse Größenklasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m ² bis 50 m ²	7,06 5,64 - 8,79	5,99 4,64 - 7,21	7,14 5,43 - 8,76	7,46 6,28 - 8,71	7,91 6,89 - 8,89	7,90 6,70 - 9,15	9,06 7,83 - 10,27	9,60 8,10 - 11,21
über 50 m ² bis 65 m ²	6,61 5,55 - 7,56	5,86 4,85 - 6,94	6,62 5,47 - 7,69	6,88 5,89 - 7,83	7,21 6,29 - 8,21	8,03 7,01 - 8,95	8,39 7,40 - 9,25	9,80 8,40 - 11,16
über 65 m ² bis 80 m ²	6,37 5,25 - 7,74	5,90 4,94 - 6,91	6,40 5,33 - 7,43	6,65 5,82 - 7,46	7,03 6,25 - 7,79	7,74 6,70 - 8,77	8,28 7,47 - 9,04	8,96 8,02 - 9,97
über 80 m ² bis 95 m ²	6,51 5,39 - 7,53	5,85 4,94 - 6,76	6,47 5,44 - 7,62	6,55 5,61 - 7,47	6,94 6,08 - 7,85	7,70 6,92 - 8,52	8,50 7,46 - 9,67	9,38 8,43 - 10,61
über 95 m ²	6,02 4,74 - 7,21	6,12 4,66 - 7,44	6,41 5,28 - 7,56	6,32 5,29 - 7,31	6,77 5,82 - 7,61	7,55 6,33 - 8,78	8,01 6,76 - 9,33	9,10 7,60 - 10,20

Ausschnitt aus dem Mietspiegel der Stadt Schloß-Holte Stukenbrock 2024

3 Mieten für Häuser

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

Größen- klasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		

Baujahr: 1940-1979

bis 100 m ²	8,09 €	6,93 € - 9,23 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m ²	7,54 €	6,46 € - 8,61 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m ²	6,99 €	5,99 € - 7,97 €	↗	-	-	-	-	-	0	-

Ausschnitt aus dem Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 33415 und Gütersloh

Unter Berücksichtigung des „eigengenutzten“ Wohnungseigentums, der Baujahresklasse und der Größe, hält die Sachverständige einen Mietzins von 8,00 €/m² Wohnfläche für angemessen.

Bewirtschaftungskosten

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

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	

Dieser Wertermittlung werden die im Grundstücksmarktbericht 2025 auf Seite 84 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen	1 × 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen	94,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.297,20 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		180,48 €
Summe			1.897,68 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben und dem Bewertungsmodell des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Abgebildet auf Seite 83 im Grundstücksmarktbericht 2025.

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh							69
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

Unter Anwendung des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses und Berücksichtigung der angesetzten Restnutzungsdauer, hält die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 1,0 % für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß Bewertungsmodell werden Wohngebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und Reihengaragen mit 50 Jahren zugrunde gelegt.

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das nach Schätzung der Sachverständigen ca. 1965 umgenutzte und erweiterte Gebäude wurde nach äußerem Anschein nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1965 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 61 Jahre =) 19 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das Baujahr der Garage ist in der behördlichen Bauakte mit 1982 dokumentiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und dem rechnerischen Gebäudealter (2026 - 1982 = 44 Jahre) ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 6 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß „Anlage 2 ImmoWertV eine modifizierte Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unvorhergesehenes / pauschal	-2.000,00 €	
Summe		-2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum Nr. 3.1 betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-40.000,00 €
• Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung rd. 20 %	-35.000,00 €	
• Unvorhergesehenes / pauschal	-5.000,00 €	
Summe		-40.000,00 €

Hinweis:

In den von der Hausverwaltung übermittelten Wirtschaftsplänen wird darauf hingewiesen, dass der Trinkwasserverbrauch und das Abwasser des Sondereigentums 3.1 auffällig hoch erscheinen. Es wurde aus diesem Grund die Überprüfung der Anlage und der Leitungen empfohlen.

Unten abgebildet sind beispielhaft die Ausschnitte aus den Wirtschaftsplänen der Jahre 2018, 2022 und 2025 abgebildet.

Demnach lagen im Wirtschaftsplan 2018 die Kosten für den Frischwasserverbrauch bei 476,58 € und im Jahr 2022 bei 1.077,00 € (hier mit dem Hinweis die Anlage ggf. zu überprüfen).

Im Wirtschaftsplan 2025 fehlen die Positionen für Frischwasser und Abwasser für das Sondereigentum 3.1 gänzlich!

	Schlüssel		Gesamtkosten	Ihr Anteil	Wi.-Pl. 2018	Ihr Anteil
umlagefähige Kosten						
Heizungskosten/Warmwasser	s. Abrechnung MessProfi		3.865,10 €	1.326,19 €	4.500,00 €	1.544,04 €
Frischwasser	Direktzuordnung		476,58 €	476,58 €	476,58 €	476,58 €
Abwasser	Direktzuordnung		449,02 €	449,02 €	449,02 €	449,02 €

	Schlüssel		Gesamtkosten	Ihr Anteil	Wi.-Pl. 2022	Ihr Anteil
umlagefähige Kosten						
Heizungskosten/Warmwasser	s. Abrechnung MessProfi v.14.11.2022		6.553,69 €	2.358,46 €	7.000,00 €	2.519,07 €
Frischwasser	Direktzuordnung		1.077,00 €	1.077,00 €	1.077,00 €	1.077,00 €
Abwasser	Direktzuordnung		855,42 €	855,42 €	855,42 €	855,42 €

Noch einmal eine Info, ihr Wasser/Abwasserverbrauch ist extrem hoch, die Leitungen und Anlage ist zu überprüfen !!

	Schlüssel		Gesamtkosten	Ihr Anteil	Wi.-Pl. 2025	Ihr Anteil
umlagefähige Kosten						
Heizungskosten/Warmwasser	s. Abrechnung MessProfi v.16.06.2025		5.573,52 €	2.263,28 €	7.500,00 €	3.045,58 €
Müll	Personen	72	1.137,30 €	330,18 €	1.137,20 €	330,15 €
Regenwassergebühr	MEA	745,67	254,40 €	34,22 €	254,40 €	34,22 €
Haftpflichtversicherung	MEA	1000	215,45 €	21,61 €	215,45 €	21,61 €

Aus diesem Grund hält die Sachverständige die beim gemeinschaftlichen Eigentum und bei dem Sondereigentum angesetzten pauschalen Abschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen für angemessen.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

In diesem Bewertungsfall wird der abgeleitete Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh für die Vergleichswertberechnung herangezogen und mit den Angaben des Bewertungsgrundstücks an den Vergleichswert angepasst:

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2290 €/m ²		
Gemeinde	Schloss Holte-Stukenbrock		
Immobilienrichtwertnummer	6505		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach	-6.1 %
Baujahr	1994	1965	-14.2 %
Wohnfläche	71-100 m ²	94 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1-6	1	0.0 %
Boden-/Lagewert	181 €/m ²	220 €/m ²	4.6 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.930 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		180.000 €	

5.5.2 Vergleichswert

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des angepassten Immobilienrichtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
Angepasster Immobilienrichtwert	1.930,00 €/m ²	E1
Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 3.1	× 94,00 m ²	E2
Zwischenwert	= 181.420,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 181.420,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 181.420,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 42.000,00 €	E3
Vergleichswert	= 139.420,00 € rd. <u>139.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 12.02.2026 mit rd. **139.000,00 €** ermittelt.

5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 Vergleichswert

Der Vergleichswert wurde auf der Grundlage des angepassten Immobilienrichtwerts (Ausgabe aus Boris NRW) ermittelt.

E2 Wohnfläche

Siehe hierzu die Erläuterungen in den Abschnitten 1.3, 3.2.2 und 5.4.4 des Gutachtens

E3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe hierzu die Erläuterungen auf Seite 26 in diesem Gutachten.

5.7 Sachwertermittlung

5.7.1 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 Vergleichswertverfahren 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 miterfasst 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).

5.7.2 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.

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. Ausbauzuschlag) 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 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 wirtschaftsstarken 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.

5.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung			Wohnungseigentum Nr. 3.1 (Einfamilienwohnhaus)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=		637,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		247,30 m²
Pauschaler Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (Teilunterkellerung)	+		5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=		162.530,10 €
Baupreisindex (BPI) 12.02.2026 (2010 = 100)	x		190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=		309.782,37 €
Regionalfaktor	x		1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=		309.782,37 €
Alterswertminderung			
• Modell			linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)			80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)			20 Jahre
• prozentual			75,00 %
• Faktor	x		0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=		77.445,59 €
anteilig mit	x		100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		77.445,59 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt			77.445,59 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+		5.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=		82.445,59 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+		55.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=		137.445,59 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x		1,30
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=		178.679,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-		42.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=		136.679,27 €
	rd.		137.000,00 €

5.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von der Sachverständigen auf der Grundlage der Pläne zur Teilungserklärung durchgeführt.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Teutoburger Weg 49b, 33758 Schloß-Holte Stukenbrock

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☒ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	5,820	1,170	a oder b	6,81				
2	DG	+	1,00	17,820	6,650	a oder b	118,50				
3	EG	+	1,00	5,820	1,170	a oder b	6,81				
4	EG	+	1,00	17,320	6,650	a oder b	115,18				
Summe							247,30				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							247,30				m²

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 Wertermittlungsstichtag 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). entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihendendhäuser

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	550,00	0,0	0,00
2	610,00	70,0	427,00
3	700,00	30,0	210,00
4	845,00	0,0	0,00
5	1.055,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 637,00
gewogener Standard = 2,3 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 637,00 €/m² BGF

rd. 637,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Das Wohnhaus ist nur geringfügig unterkellert und wird mit einem pauschalen Zuschlag von rd. 5.000 € berücksichtigt.

Gebäude: Sondereigentum Nr. 3.1 in einem Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung / pauschal	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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 mit 1,0 angesetzt, weil dieser 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

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern für Wohnimmobilien mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

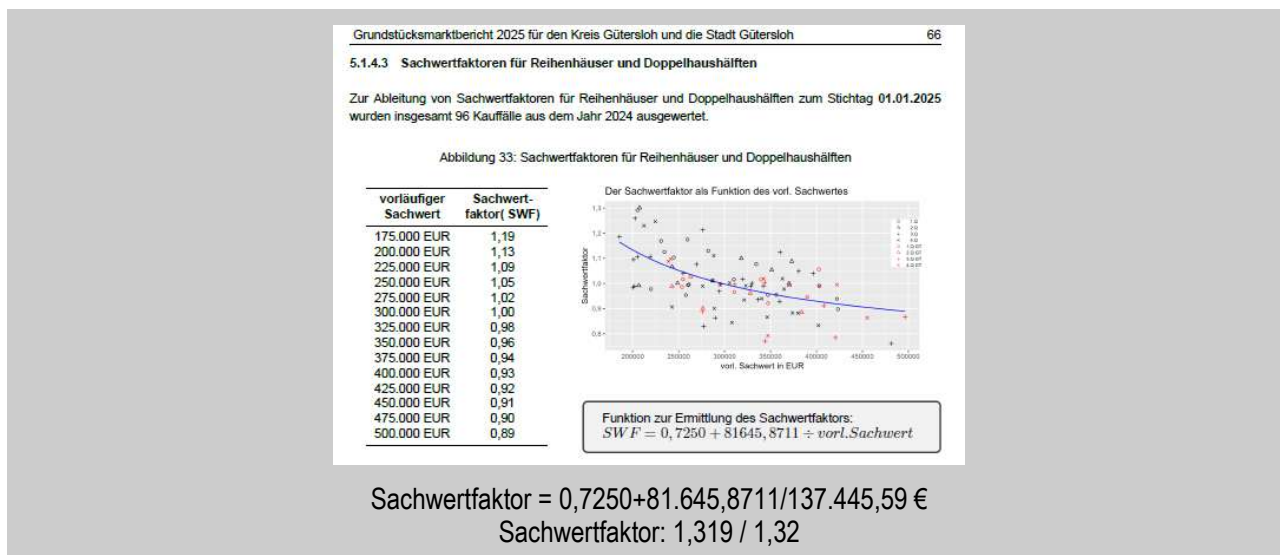
Siehe hierzu auch Erläuterung im Ertragswertverfahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, gemäß Bewertungsmodell, linear ermittelt.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine Sachwertfaktoren für selbstgenutztes Wohnungseigentum abgeleitet. Aus diesem Grund, so gibt es die ImmoWertV vor, kann hilfsweise auf einen Sachwertfaktor für die Objektart Reihenhäuser und Doppelhaushälften zurückgegriffen werden.



Unter Berücksichtigung des aufgeteilten ehemals als Einfamilienhaus errichteten Wohnhauses, sowie der Verfahrensergebnisse aus dem Ertrags- und Vergleichswertverfahren, hält die Sachverständige einen Sachwertfaktor von 1,30 für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe hierzu auch die Erläuterungen im Ertragswertverfahren auf Seite 26.

5.8 Grundstücksdaten: Teileigentum Nr. 16

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schloß-Holte Stukenbrock	5981	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schloß-Holte Stukenbrock	7	535	2.591 m ²

5.8.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums Nr. 16

Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (3,330/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Teileigentum Nr. 16		
Gesamtbodenwert	570.000,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	570.000,00 €	
reellwertiger Anteil (RE)	× 3,330/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.898,10 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.898,10 €	
	rd. 1.900,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** des Teileigentums Nr. 16 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 1.900,00 €.

5.8.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung			Garage / pauschal
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	8.000,00 €
vorläufiger pauschaler Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt			8.000,00 €
pauschaler anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+		500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=		8.500,00 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+		1.900,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=		10.400,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=		10.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–		400,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=		10.000,00 €
	rd.		10.000,00 €

5.8.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Bei den Kaufpreisauswertungen berücksichtigt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, einen Garagenstellplatz bei Bestandsgebäuden im Durchschnitt mit 8.000 €. Siehe Seite 89 im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum Nr. 3.1 betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-500,00 €
• Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung	-500,00 €	
Summe		-500,00 €

5.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.9.1 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.

5.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem steht für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung, ein an das Bewertungsobjekt angepasster Immobilienrichtwert zur Verfügung.

Zusätzlich wurde noch das Sachwertverfahren angewendet, weil das Bewertungsobjekt auch als Einfamilienhaus betrachtet werden kann. In diesem Bewertungsfall wurden aus diesem Grund das Vergleichswert- und Sachwertverfahren stützend und zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **132.000,00 €**, der **Vergleichswert** mit rd. **139.000,00 €** und der **Sachwert** mit rd. **137.000,00 €** ermittelt.

5.9.4 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 Vergleichswertverfahren in Form eines Immobilienrichtwertes zur Verfügung.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, angepasster 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 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** **= 0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[137.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 132.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 139.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,660 = \text{rd. } 136.000,00 \text{ €}$.

5.9.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 96,960/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem 3 Mehrparteienhäuser, einem Einfamilienhaus und insgesamt 15 Garagen bebauten Grundstück in 33758 Schloß-Holte Stukenbrock, Teutoburger Weg 49, 51, 49a, 49b verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 3.1 bezeichnet, mit dem Sondernutzungsrecht am Ausbau des Dachbodens

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schloß-Holte Stukenbrock	5981	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schloß-Holte Stukenbrock	7	535

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 mit rd.

136.000,00 €

(in Worten: einhundertsechunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** für den 3,33/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit 3 Mehrparteienhäusern, einem Einfamilienhaus und insgesamt 15 Garagen bebauten Grundstück in 33758 Schloß-Holte Stukenbrock, Teutoburger Weg 49, 51, 49a, 49b verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schloß-Holte Stukenbrock	5981	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schloß-Holte Stukenbrock	7	535

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 mit rd.

10.000,00 €

in Worten: zehntausend Euro

geschätzt.

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

33602 Bielefeld, den 16. Juni 2026

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Für das Wohnungseigentum Nr. 3.1/Teileigentum Nr. 16		in Schloß-Holte Stukenbrock, Teutoburger Weg 49, 51, 49a, 49b
Flur 7	Flurstück: 535	Wertermittlungsstichtag: 12.02.2026

Bodenwert

	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	219,99	2.591,00	55.000,00
Teileigentum	baureifes Land		219,99	2.591,00	1.900,00
	Summe:		219,99	2.591,00	56.900,00

Objektdaten

	Gebäudebezeichnung	WF[m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Einfamilienhaus	Wohnungseigentum Nr. 3.1	94,00	1956/1965	80	20
Garage	Garage Nr. 16	1	1982	50	9

Wesentliche Daten

	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]
Wohnungseigentum	10.344,00	2.377,68 € (22,99 %)	2,00

Relative Werte

relativer Bodenwert:	587,95 €/m² WF
Relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-446,81 €/m² WF
Relativer Verkehrswert	1.446,81 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,07
Verkehrswert/Reinertrag:	19,08

Ergebnisse

Ertragswert:	132.000,00 €
Sachwert	137.000,00 €
Vergleichswert:	139.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) Sondereigentum Nr. 3.1	136.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 16	10.000,00 €
Verkehrswert gesamt:	146.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	12.02.2026

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt und den Kreis Gütersloh
- [3] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.22.7.71" (Stand Mai 2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 12.02.2026
- Anlage 7: Grundrisse, Keller-, Erdgeschoss, Querschnitt

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 12.02.2026

Seite 1



Bild 1: Blick auf den Hauseingangsbereich Teutoburger Weg Nr. 49b



Bild 2: Vorgarten und Hauseingangsbereiche zum Teutoburger Weg 49b und Nr. 51

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 12.02.2026

Seite 2



Bild 3: Durchgang zwischen den Wohnhäusern Teutoburger Weg 49a und 49b



Bild 4: Blick auf die Dachfläche Teutoburger Weg Nr. 49b

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 12.02.2026

Seite 3



Bild 5: Zufahrt auf das Grundstück vom Teutoburger Weg



Bild 6: Blick auf die Nachbarbebauung im Teutoburger Weg

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 12.02.2026

Seite 4



Bild 7: Blick auf die Wohnhäuser Teutoburger Weg 49 und 49a



Bild 8: Garagenhof mit Blick auf Teutoburger Weg Nr. 49 (Wohnhaus 1)

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 12.02.2026

Seite 5



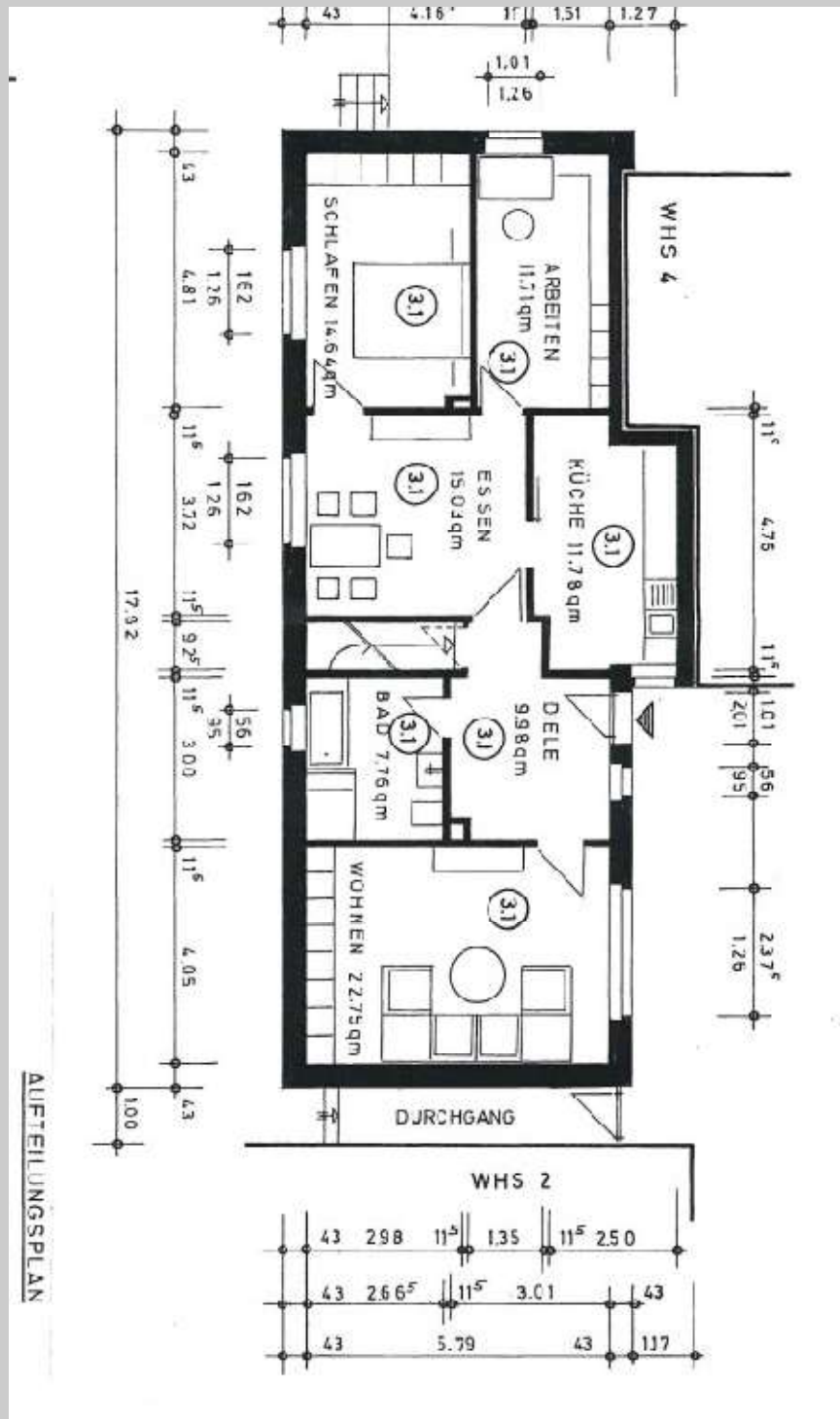
Bild 9: Blick auf den Garagenhof



Bild10: Blick auf den Vorgarten Teutoburger Weg 49b und Teutoburger Weg 51

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

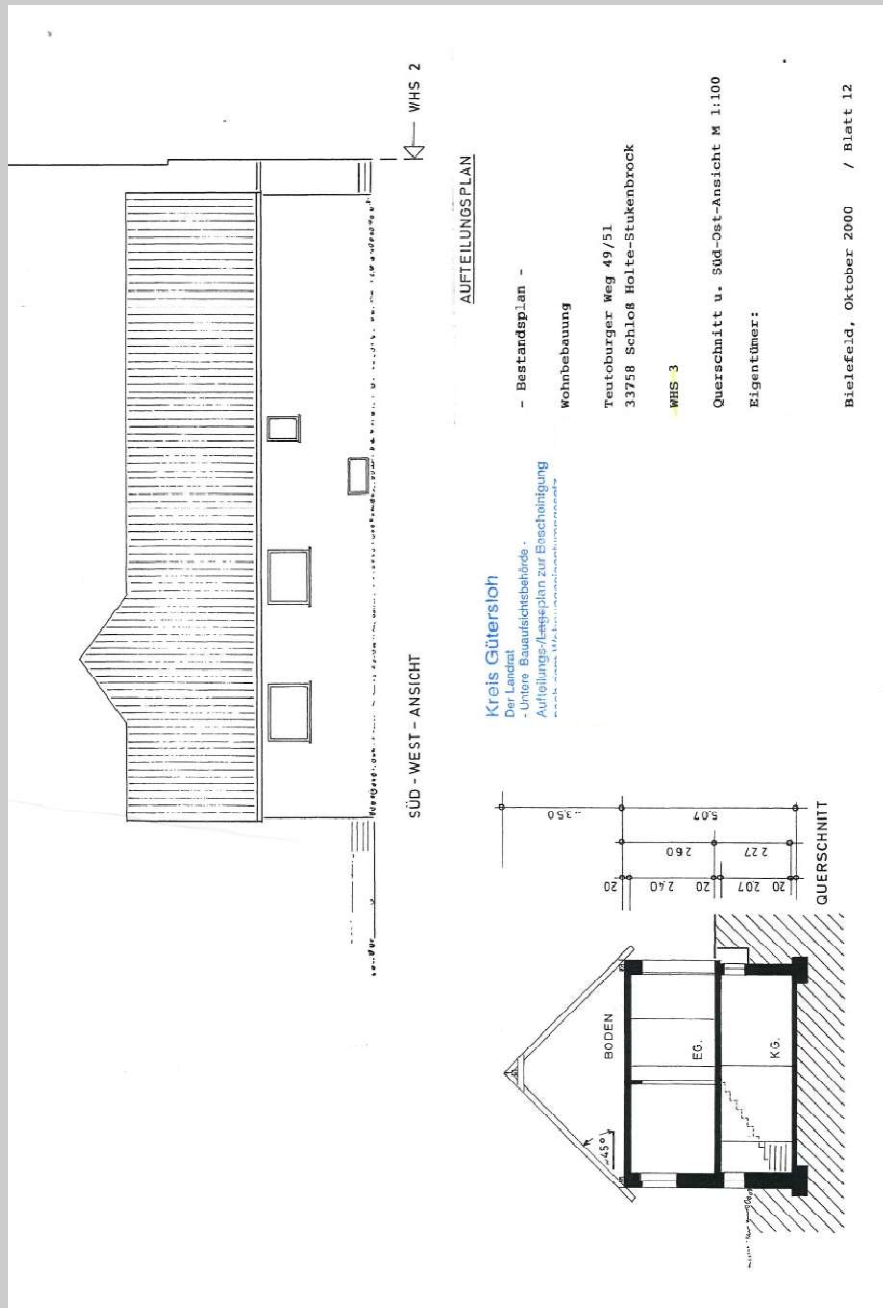
Seite 1



Grundriss Sondereigentum Nr. 3.1

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 3



Ansicht und Schnitt Sondereigentum Nr. 3.1