

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 1 -

VOM 18.07.25

GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT) § 194 BauGB

AKTENZEICHEN

10 K 010/24

OBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem
Einfamilienhaus mit Garage
Schubertstraße 27
33775 Versmold**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

18-07-2025



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

275.000,- €

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 2 -

VOM 18.07.25

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten des Grundstücks, Wohnflächen	4
II. Abschnitt – Vorbemerkungen	
1. Grundlagen der Verkehrswertermittlung	5 + 6
2. Angaben zu Bodenaltlasten	6 + 7
3. Erschließungszustand	7
4. Zubehör / Inventar	7
5. Bevölkerungsprognose	8
III. Abschnitt – Grundstücksbeschreibung	
1. Grundstücksbeschreibung	9 + 10
2. Rechte und Lasten (Grundbuch)	10
3. Baulasten	11
IV. Baubeschreibung des Gebäudes	
1. Baubeschreibung Wohnhaus	12 - 15
2. Baubeschreibung Garage	16
V. Ermittlungsverfahren	
1. Darstellung der Ermittlungsverfahren	17 - 19
2. Auswahl des Ermittlungsverfahrens	20
VI. Ermittlung – Durchführung der Wertermittlung	
1. Ermittlung des Bodenwertes	21 - 24
2. Sachwertverfahren	
2.1 Grundlagen	25 - 28
2.2 Normalherstellungskosten	29 - 31
2.3 Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer usw.	31 + 32
2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
2.5 Sachwertberechnung	33

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 3 -

VOM 18.07.25

Seite

VII. Verkehrswert

1. Verkehrswert	34 - 36
2. Plausibilitätskontrolle	37
3. Ersatzwerte Abt. II des Grundbuchs	37

VIII. Literaturhinweis und Grundlagen

39 + 40

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 4 -

VOM 18.07.25

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG **Zwangsversteigerung**

EIGENTÜMER **siehe gesondertes Datenblatt**

AUFTRAGGEBER **Amtsgericht Halle
gem. Beauftragung vom 24-01-2025**

ORTSBESICHTIGUNG **06-03-2025**

TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG **siehe gesondertes Datenblatt**

KATASTERBEZEICHNUNG **Gemarkung Loxten
Flur 8
Flurstück 724, Größe **384 m²**

**Grundbuch von Versmold
Amtsgericht Halle, Blatt 6445****

WOHNFLÄCHEN **Erdgeschoss **81,79 m²**
 Obergeschoss **49,38 m²**

 Gesamt **131,17 m²****

MIETER **siehe gesondertes Datenblatt**

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Halle vom 24-01-2025, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage, ermittelt werden.

Die Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen, wurde auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen durchgeführt.

Da die Grundrisse in einigen Bereichen nicht ausreichend vermaßt waren, mussten teilweise Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden.

Dies kann zu geringfügigen Abweichungen bei den Wohn- und Bruttogrundflächen führen, dies hat jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Wohnflächenberechnung ist nicht als Grundlage für Mietverträge, Nebenkostenabrechnung usw. geeignet.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 06-03-2025, den zur Verfügung stehenden Unterlagen aus der Hausakte des Bauamtes der Stadtverwaltung Versmold sowie den mündlichen Angaben der beim Ortstermin Anwesenden.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften und auf vorgelegte Unterlagen beruhen.

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden.

In diesem Verkehrswert-Gutachten werden daher nur sichtbare Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden **nicht** wertmindernd berücksichtigt, dies gilt im Besonderen für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw.

Für Untersuchungen von visuell nicht sichtbarer Baumängel und Bauschäden, besonders offensichtlich nicht feststellbarer Feuchtigkeitsschäden, statische Mängel, Holzschädlingsbefall, Holzfäulnis usw. sind vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für vorhandene Baumängel und Bauschäden welche vorhanden, jedoch durch den Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung nicht visuell feststellbar waren, sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung der gebäudetechnischen Anlagen (Be- und Entwässerung, Elektroinstallation, Heizungsanlage usw.) wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt.

Für eine entsprechende Prüfung der gebäudetechnischen Anlagen sind vom Auftraggeber entsprechende Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für gebäudetechnische Anlagen sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung des Wärmeschutzes, Brandschutzes und der Winddichtigkeit des Gebäudes wurde vom Unterzeichner nicht durchgeführt, hierfür sind gegebenenfalls vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten im Bereich Wärmeschutz, Brandschutz und der Winddichtigkeit sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

II.2. Bodenaltlasten

Dem Unterzeichner lagen keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das zu bewertende Grundstück frei von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen durch die derzeitige oder frühere Nutzung ist.

Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh, ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 7 -

VOM 18.07.25

Der Unterzeichner unterstellt in seinem Gutachten, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorliegen. Des Weiteren unterstellt der Unterzeichner beim Baugrund, dass dieser eine normale Tragfähigkeit aufweist.

Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen werden in diesem Gutachten **nicht** berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Markwert) noch in Abzug zu bringen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Bodenaltlasten vorliegen.

Weitergehende Aussagen zum Baugrund können nur durch ein Gutachten eines Fachingenieurs gemacht werden, welcher gegebenenfalls zu beauftragen ist.

II. 3 Erschließungszustand

Gemäß Straßenanliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Versmold, sind die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB für das zu bewertende Grundstück abgerechnet – siehe Anliegerbescheinigung in der Anlage zu diesem Gutachten.

II. 4 Zubehör/Inventar

Mobiliar, usw. wurden beim ermittelten Verkehrswert **nicht** berücksichtigt – siehe § 97 BGB.

II.6 Bevölkerungsprognose

Gemäß Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung wird für Versmold folgende Bevölkerungsentwicklung für die Zukunft erwartet:

Bevölkerungsvorausberechnung - Bevölkerungsstruktur

Alle Indikatoren

INDIKATOREN		Versmold 2012	Versmold 2020	Versmold 2025	Versmold 2030
Bevölkerung (Einwohner)	(i)	20.820	20.580	20.330	20.040
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)	(i)	0,0	-1,2	-2,4	-3,8
Bevölkerungsanteil männlich (%)	(i)	49,8	50,4	50,7	51,0
Bevölkerungsanteil weiblich (%)	(i)	50,2	49,6	49,3	49,0

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie [hier](#).

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

III. 1 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Gütersloh in Versmold, im Stadtteil Loxten, etwa 2,4 km Luftlinie nordöstlich des Zentrums von Versmold. Das Grundstück grenzt im Südwesten an die Schubertstraße. Es handelt sich um eine öffentliche, ausgebaute Straße mit Bürgersteigen.



Schubertstraße



Schubertstraße

Reg.-Bezirk / Kreis

Detmold / Gütersloh

Verkehrslage, Entfernungen

- Zentrum von Versmold etwa 3,0 km entfernt, hier Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schule usw.) vorhanden. Im Stadtteil Loxten nur sehr wenige Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.
- Zentrum von Warendorf etwa 22 km entfernt.
- Zentrum von Harsewinkel etwa 15 km entfernt.
- Zentrum von Gütersloh etwa 29 km entfernt.
- Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 7,0 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 300 m entfernt
- Bahnhaltepunkt mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Osnabrück etwa 9,0 km entfernt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Grundstück ist angeschlossen an:

Gas, Wasser, Strom, Telefon,
Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal,

Baugebiet

reines Wohngebiet

umliegende Bebauung

Wohnbebauung mit 1- und 2-Familienhäusern

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 10 -

VOM 18.07.25

Grundstückszuschnitt	rechteckiges Grundstück ohne besondere Gelände- neigungen.
Lärm- und Emissionsbelästigung	Am Tag der Ortsbesichtigung keine besonderen Einflüsse festgestellt, ruhige Wohnlage.
Baugrund/Altlasten	Siehe Ausführungen auf den Seiten 6 & 7 dieses Gutachtens.
sonstige Beeinträchtigungen	keine erkennbar

III.3 Rechte und Lasten

Dem Unterzeichner lag eine Kopie des Grundbuchs vom
vom 28-01-2025 vor. In Abt. II des Grundbuchs be-
steht folgende Eintragung:

Amtsgericht Halle (Westf.) Grundbuch von Versmold Blatt 6445 Abteilung II			
Laufende Nummer der Eintragungen		Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	
1		2	
Lasten und Beschränkungen		3	
Eintr	1	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED] Gemäß Bewilligung vom 28. Februar 2000 [REDACTED] (Versmold) eingetragen am 10. April 2000. <i>[Signature]</i>
	2	1	Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für a) [REDACTED] b) [REDACTED] zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 03.07.2017 [REDACTED] [REDACTED]. Die Abtretung des vorgemerkten Anspruchs ist ausge- schlossen. Ingetragen am 12.07.2017. Keldemich
Zehner	3	1	Lastend auf dem 1/2 Anteil der [REDACTED] Über das Vermögen der [REDACTED] ist das [REDACTED]. Ein- getragen am 14.11.2022. Bauer
	4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), 010 K 010/24). Ingetragen am 21.10.2024. Engler
3 2 1		3 2 1	

Halle (Westf.) Versmold 6445 - Letzte Änderung 21.10.2024 - Ausdruck vom 28.01.2025 - Seite 6 von 10

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 11 -

VOM 18.07.25

III.4 Baulasten

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Gütersloh,
besteht für das zu bewertende Grundstück keine Ein-
tragung im Baulastenverzeichnis.

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Wohnhaus

Art- und Zweckbestimmung	Einfamilienhaus
Außenfotos	Fotos 3 – 9 Garten: Fotos 11 - 15
Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Versmold • Baugenehmigung 2000 • Einbau einer Dachgaube 2005 • Nachtrag Terrassenüberdachung 2006 • Schlussabnahme 2006
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	nicht unterkellert
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	nicht ausgebaut
Fundamente	massive Fundamente
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Außenschale Verblendmauerwerk
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Decke über Erdgeschoss	massiv
Decke über Dachgeschoss	Holzbalken
Treppe vom EG zum DG	offene Holztreppe mit Geländer
Dachform	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk konnte nicht in Augenschein genommen werden, da die Dachunterseiten von unten verkleidet sind.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 13 -

VOM 18.07.25

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls usw. mängelfrei ist.

Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen.

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk usw. sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten und gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.

Dacheindeckung	Dachpfannen aus Beton
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre (Zinkblech)
Hauseingangstür	Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
Fenster im Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fenster im Dachgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff
Beheizungsanlage	Gastherme, gemäß Angabe des Bezirksschornsteinfegers 2010 eingebaut – siehe Foto 16.
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlage – siehe Foto 17
Beheizung der Räume	Heizkörper, im Bad nach mündlicher Angabe Temperierung des Fußbodens im Bad im DG über den Rücklauf aus dem Heizkörper im Bad.
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen durchschnittliche Ausstattung
Fußbodenbeläge	Erdgeschoss keram. Platten Dachgeschoss Laminat Bad: keram. Platten

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 14 -

VOM 18.07.25

Wandflächen

durchschnittliche Ausstattung
Gäste-WC im EG: deckenhoch verflies
Bad im DG: deckenhoch verflies

Deckenuntersichten

durchschnittliche Ausstattung

Innentüren

Holztüren in Futter und Bekleidung

Bauschäden/Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Im Erd- und Dachgeschoss konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden. Es ist daher nicht völlig auszuschließen, dass in nicht einsehbaren Bereichen an Wänden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen und andere Schäden vorhanden sein könnten. Diese müssen, sofern sie sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken, noch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.
- Die Miteigentümerin teilte dem Unterzeichner mündlich mit, dass es im Jahr 2022 im Innenbereich im EG an der Traufseite zum Garten einen Kabelbrand gegeben hat. Einige Steckdosen sollen seitdem abgeklemmt und nicht funktionstüchtig sein – der Unterzeichner kann dazu keine näheren Angaben machen. Für weitere Auskünfte muss ein Fachbetrieb mit der Überprüfung der Elektroinstallation beauftragt werden.
- Im Bad sind nach Angabe der Miteigentümerin die Deckenstrahler nicht funktionstüchtig. Der Unterzeichner kann dazu keine näheren Angaben machen. Für weitere Auskünfte muss ein Fachbetrieb mit der Überprüfung der Elektroinstallation beauftragt werden.
- Im Bad ist die Revisionsöffnung im Bereich der Badewanne ausgebaut worden.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 15 -

VOM 18.07.25

- Im Zimmer Nr. 1 im DG ist der Rollladen defekt.
- Am Holzwerk der Terrassenüberdachung sind Malerarbeiten erforderlich.

Gebäudeausstattung	Das Gebäude verfügt über eine gute und zeitgemäße Ausstattung.
besondere Bauteile	Terrassenüberdachung, Gartenhaus
besondere Einrichtungen	keine
Grundrissgestaltung	Das Gebäude verfügt über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung. Die Garage ist auch aus dem Wohnhaus zugänglich.
Gesamtzustand	Durchschnittlicher Unterhaltungszustand mit einem leichten Reparaturstau.
Wärmedämmung	Soweit feststellbar den Anforderungen zum Baujahr entsprechend.
Energieausweis	lag nicht vor

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 16 -

VOM 18.07.25

IV.2 Garage

Außenfoto	Fotos 3 & 10
Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Versmold • Baugenehmigung 2000
Art- und Zweckbestimmung	Einzelgarage
Unterkellerung	nicht unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	massiv
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Verblendmauerwerk
Decke	Holzbalken (gemäß Bauakte), unterseits mit Holzpaneele verkleidet.
Garagentor	Segmenttor mit elektr. Antrieb
Belichtung	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Ausgangstür in den Garten	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Dachform	Flachdach
Dachabdichtung	Bitumenscheißenbahnen
Bauschäden / Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. • Die Unterverkleidung unter der Decke weist Durchbiegungen auf. Dies könnte ein Hinweis auf Undichtigkeiten der Dachabdichtung sein. Für weitere Auskünfte ist die Inaugenscheinnahme der Dachabdichtung durch einen Fachbetrieb erforderlich.

V. Ermittlungsverfahren

V.1 Darstellung der Ermittlungsverfahren

Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten. (4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 folgende Ermittlungsverfahren:

Vergleichswertverfahren

siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Ertragswertverfahren

siehe §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Sachwertverfahren

siehe § 35 bis 38 ImmoWertV

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt bei der Verkehrswertermittlung nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Garagen und unbebaute Grundstücke.

Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von - 23 - den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Das **Ertragswertverfahren** kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Grundlagen des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat für Grundstücke welche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2025 (einsehbar unter www.boris-nrw.de).

V.2 Auswahl des Ermittlungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage bebaut ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 folgende Ermittlungsverfahren:

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh, hat für Grundstücke welche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2025 (einsehbar unter www.boris-nrw.de).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens durch direkte Ableitung des Verkehrswertes aus Vergleichspreisen ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss keine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ausgewertet hat.

Aufgrund der Art des Objektes, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert im Sachwertverfahren –siehe §§ 35 - 38 ImmoWertV – da bei derartigen Objekten die Eigennutzung und nicht der Ertrag aus dem Grundstück und den Gebäuden im Vordergrund steht. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich nicht um ein klassisches Ertragswertobjekt.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren, siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV, ermittelt.

VI.1 Ermittlung des Bodenwertes

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Da keine direkten Vergleichswerte von vergleichbar genutzten Grundstücken vorliegen, wird der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts zugrunde gelegt.

Für den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, liegt nach Angabe der Stadtverwaltung Versmold **ein** rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen vor.

- WA = allgemeines Wohngebiet
- II-geschossige Bebauung – Einzel- und Doppelhäuser
- GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,7, GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4
- siehe anliegenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 22 -

VOM 18.07.25

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh weist Bodenrichtwerte für das Jahr 2025 aus, Stichtag der Bodenrichtwertkarte ist der 01-01-2025.

Dem Bodenrichtwertgrundstück liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Wohnbaufläche (baureifes Land)
- I- bis II-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- Größe 600 m²
- erschließungsbeitragsfrei
- Bodenrichtwert gilt in der Regel für Flächen von 200 – 900 m²
- siehe anliegenden Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Der Bodenrichtwert im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt **160,- €/m²**.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weit gehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Abweichende Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks wie zum Beispiel

- Lage
- Größe
- Zuschnitt
- Grundstückstiefe
- Grundstücksbreite
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand

usw. zum zu bewertenden Grundstück müssen durch Zu- oder Abschläge bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt werden.

Erschließungszustand

Der für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegte Bodenrichtwert, beinhaltet die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB (erschließungsbeitragsfrei). Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Versmold, sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB für das zu bewertende Grundstück abgerechnet – siehe hierzu Anliegerbescheinigung in der Anlage zu diesem Gutachten. Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert aufgrund des Erschließungszustandes sind daher nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück weicht in seiner Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, nicht von den durchschnittlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert aufgrund der Lage sind daher nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Das zu bewertende Grundstück weicht im Maß seiner baulichen Nutzung nicht von den Eigenschaften des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstück ab. Anpassungen des Bodenrichtwertes aufgrund der baulichen Nutzung sind daher nicht erforderlich.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 24 -

VOM 18.07.25

Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück weicht mit einer Größe von 384 m², von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (600 m²) ab.

Der relative Bodenwert [€/m²] ist abhängig von der Grundstücksfläche. Mit kleiner werdender Fläche steigt im Allgemeinen der relative Bodenwert pro m². Über die Umrechnungskoeffizienten werden die Werte vergleichbar bzw. umwandelbar.

Der Gutachterausschuss hat Kaufpreise von Grundstücken untersucht und dabei festgestellt, dass bei einer Grundstücksgröße zwischen 200 m² bis 900 m² keine signifikante Abhängigkeit zur Grundstücksgröße zum Kaufpreis pro m² gegeben ist. Zu- oder Abschläge auf den für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

sonstige Eigenschaften

Ansonsten weicht das zu bewertende Grundstück in seinen den Bodenwert beeinflussenden Eigenschaften, nicht wesentlich von den Eigenschaften des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks ab. Der Unterzeichner bewertet das Grundstück mit dem Bodenrichtwert von 160,- €/m².

Bodenwert

Flurstück 724
Größe 384 m²

Bodenrichtwert – siehe Seite 22 = 160,00 €/m²

Bodenwert

160,- €/m² * 384 m² = 61.440,- €

gerundet = 61.400,- €

VI.2.1 Sachwertverfahren – Grundlagen

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (1). Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

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), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Als Basis der **Herstellungskosten** des Gebäudes dienen die Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, auf der Basis 2010 = 100.

Die zugrunde gelegten Normalherstellungskosten pro m², auf der Basis 2010, wurden mit dem gültigen Baupreisindex des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag multipliziert, Index zum Bewertungstichtag, Basis 2010 = 100 per Februar 2025 = 187,2 (aktueller Index am Bewertungstichtag).

Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

Die „*Restnutzungsdauer*“ bestimmt sich nach dem prognostizierten Zeitraum, über den erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ (Instandhaltung) wirtschaftlich noch funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Dies hängt zunächst davon ab, dass das Gebäude den jeweiligen **Anforderungen an seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit** entspricht.

Die Restnutzungsdauer wird darüber hinaus noch durch die allgemeinen Marktverhältnisse bestimmt, denn selbst ein modernisiertes Gebäude steht nur so lange im Gebrauch, wie es vom Eigentümer selbst oder durch andere genutzt wird.

Die „übliche“ *Gesamtnutzungsdauer* definiert sich entsprechend als die prognostizierte Zahl der Jahre, in denen eine neuerrichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. **Wurde die Gesamtnutzungsdauer durch eine durchgreifende Instandsetzung oder durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert oder hat sie sich aufgrund einer unterlassenen Instandhaltung verkürzt, so soll es im Rahmen der Ermittlung der Alterswertminderung bei der „üblichen“ Gesamtnutzungsdauer (GND) bleiben.**

Bauschäden / Reparaturstau

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau usw.** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Bauschäden / Reparaturstau usw. wertmindernd berücksichtigt

Im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken ist bei der Bemessung der Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau (Instandhaltungsrückstau) eine **Unterscheidung nach disponiblen und nicht disponiblen Instandsetzungskosten** zweckmäßig.

Nicht disponible Instandsetzungskosten

Unabweisliche (nicht disponible) Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher **Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich** sind. Rechtlich ist dies beispielsweise bei denkmalgeschützte Anlagen geboten. Wirtschaftlich ist dies dagegen z.B. angezeigt, wenn ein Orkan das Dach eines Hauses abgetragen hat und das Dach zwecks Werterhalts erneuert werden muss.

Disponible Instandsetzungskosten

Disponible Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich ist, wie z.B. eine fehlende oder mangelhafte Kellerisolierung mit entsprechenden Mangelfolgeschäden für nicht benutzte Kellerräume. Dies gilt aber auch für andere Baumängel und Bauschäden, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgeht. Wenn zum Beispiel sich eine kostenintensive Kellerisolierung schon im Hinblick auf die begrenzte Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht „rechnet“ und diesem Mangel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegenüber einem vergleichbaren isolierten Objekt mit einem Abschlag Rechnung getragen wird, der geringer als die Isolierungskosten ausfällt, verbietet es sich, die „vollen“ Schadensbeseitigungskosten als „Abweichung vom normalen baulichen Zustand“ gegen zurechnen.

VI.2.2 Normalherstellungskosten

VI.2.2.1 Wohnhaus

Die Herstellungskosten des Wohnhauses, werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um den derzeit aktuellsten Wert (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive 17 % Baunebenkosten angegeben:

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.335

Das Wohnhaus entspricht dem Gebäudetyp 1.21 (freistehendes Wohnhaus). Die Tabellenwerte beziehen sich auf Einfamilienhäuser.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Hierbei wird unterschieden in Ausstattungsstandart: 1-2 = einfache Ausstattung, 3 = mittlere Ausstattung, 4 = gehobene Ausstattung, 5 = aufwendige Ausstattung.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 30 -

VOM 18.07.25

Hieraus ergeben sich nachfolgende Wertungen im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Aktenzeichen: 56/III/25/9412

Objekt : Schubertstraße 27 - 33775 Vesmold

Baujahr: 2000

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 55 Jahre

lineare Alterswertminderung: 31,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,7	0,3		23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						3,1
Außenwände	0,7 x 23% x 1005 + 0,3 x 23% x 1215					246 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 1005					151 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1005					111 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1005					111 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005					111 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1005					50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1005					90 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 1005					90 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005					60 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					1020 €/m² BGF

Korrekturen und Anpassungen Wohnhaus

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur, Gebäudetyp ist bereits in den obigen Kostenkennwerten berücksichtigt.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 31 -

VOM 18.07.25

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungstichtag (18-07-2025) wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes - von einem prozentualen Anstieg von rd. 87,2 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 187,2 führt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat einen Regionalfaktor von 1,0 ermittelt.

Für das Wohnhaus ergeben sich folgende Normalherstellungskosten am Bewertungstichtag:

Normalherstellungskosten Wohnhaus	1.020,00 € /m² BGF		
Baupreisindex am Bewertungstichtag	187,2		
Normalherstellungskosten am Bewertungstichtag	1.020,00 € *	1,872 =	1.909,44 € /m² BGF
Korrektur Gebäudetyp	1.909,44 € *	1,0 =	1.909,44 € /m² BGF
Regionalfaktor	1.909,44 € *	1,0 =	1.909,44 € /m² BGF
gerundet			1.909,00 € /m² BGF

Für die Garage ermittelt der Unterzeichner einen Zeitwert von 8.000,- €.

VI.2.3 Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich für das Wohnhaus eine Standardstufe von rd. 3,1 (Gebäudestandartkennzahl) – siehe Seite 30. Da keine weiteren baulichen Besonderheiten vorliegen, ermittelt der Unterzeichner für das Wohnhaus eine Gesamtnutzungsdauer von gerundet 80 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 32 -

VOM 18.07.25

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnhaus welches 2000 bezugsfertig war.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

Der Unterzeichner ermittelt aufgrund des Gebäudealters sowie des Gebäudezustandes, eine **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer von 55 Jahren – siehe Seite 30.

Alterswertminderungen in % - linear

	Gesamt- nutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Alterswert- minderung in %
Wohnhaus	80	55	31

VI.2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung der Bauschäden usw. (siehe Seite 14 - 16), verbleibt nach Anrechnung einer Alterswertminderung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ein Ansatz von 8.000,- €, um den der ermittelte Sachwert gemindert wird. **Der Ansatz stellt den Einfluss der Bauschäden usw. auf den Verkehrswert dar und nicht die volle Höhe der Instandsetzungs- und Renovierungskosten.**

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 33 -

VOM 18.07.25

VI.2.5 Gebäude-Sachwertermittlung

Bezeichnung des Gebäudes	Brutto-Grundfläche	Gebäudewert		Alterswertminderung		Bauwert
		je m²	insgesamt	in %	insgesamt	
Wohnhaus	164,20	1.909 €	313.458 €	31,00	97.172 €	216.286 , - €
Zeitwert Garage						8.000 , - €

Reiner Bauwert 2025 224.286 , - €

Zeitwert besondere Bauteile :

Terrassenüberdachung, Gartenhaus 2.000 , - €

Gebäudewert 226.286 , - €

Zeitwert Aussenanlagen

4,0% von 226.286,00 € 9.051 , - €

vorläufiger Gebäudewert 235.337 , - €

vorläufiger Gebäudewert gerundet 235.300 , - €

vorläufiger Sachwert

vorläufiger Gebäudewert 235.300 , - €

Bodenwert - siehe Seite 24 61.400 , - €

Vorläufiger Sachwert 296.700 , - €

Vorläufiger Sachwert gerundet 297.000 , - €

VII.1 Verkehrswert

Zur Ableitung des Verkehrswert aus dem angewandten Ermittlungsverfahren, ist der § 194 BauGB zu beachten.

Dieser wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Da es sich bei dem Objekt nicht um ein Renditeobjekt handelt, bei dem die Erträge aus dem Gebäude (Mieten und Pachten) im Vordergrund steht sondern bei derartigen Gebäuden die Eigennutzung, leitet der Unterzeichner den Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert ab.

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt und von Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert durch Sachwertfaktoren erforderlich.

Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten dar.

Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor am stärksten von der Höhe der ermittelten Sachwerte und dem Bodenwertniveau abhängig ist.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2024 ausgewertet. Hieraus wurden **durchschnittliche** Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes abgeleitet. Nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 5.1.4.1 im Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh. Dabei wurden Sachwertfaktoren bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 200.000,- bis 800.000,- € abgeleitet – siehe Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 auf der Seite 35. Der ermittelte **vorläufige** Sachwert beträgt 297.000,- € - siehe Seite 33. Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage von Kauffällen aus dem Jahr **2024** abgeleitet.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

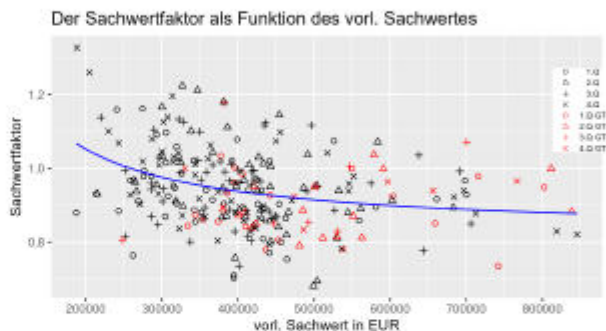
GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 35 -

VOM 18.07.25

Abbildung 32: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor(SWF)
200.000 EUR	1,05
225.000 EUR	1,03
250.000 EUR	1,01
275.000 EUR	0,99
300.000 EUR	0,98
325.000 EUR	0,96
350.000 EUR	0,95
375.000 EUR	0,95
400.000 EUR	0,94
425.000 EUR	0,93
450.000 EUR	0,92
475.000 EUR	0,92
500.000 EUR	0,91
525.000 EUR	0,91
550.000 EUR	0,91
575.000 EUR	0,90
600.000 EUR	0,90
625.000 EUR	0,90
650.000 EUR	0,89
675.000 EUR	0,89
700.000 EUR	0,89
725.000 EUR	0,89
750.000 EUR	0,88
775.000 EUR	0,88
800.000 EUR	0,88



Funktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors:
 $SWF = 0,8230 + 45767,4535 \div \text{vorl. Sachwert}$

Bei einem vorläufigen mängelfreien Sachwert von 297.000,- €, ergibt sich ein **durchschnittlicher** Sachwertfaktor von 0,98 – siehe obige Tabelle.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 36 -

VOM 18.07.25

Unter Berücksichtigung der Auswertungen des Gutachterausschusses bezüglich des Sachwertfaktors, der Lage des Grundstücks, dem Bodenrichtwertniveau von 160,- €/m², dem ermittelten vorläufigen mängelfreien Sachwert von 297.000,- € (siehe Seite 33), der Ausstattung und dem Zustand des Wohnhauses (Gebäudekennzahl 3,1 – siehe Seite 30) sowie der derzeitigen Nachfrage am Grundstücksmarkt, ermittelt der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,95 (5 % Abschlag auf den vorläufigen mängelfreien Sachwert).

nicht Markt angepasster mängelfreier Sachwert - siehe Seite 33	297.000 €
Sachwertfaktor = 0,95 -5% Abschlag	<u>-14.850 €</u>
vorläufiger Sachwert	282.150 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - siehe Seite 32	<u>-8.000 €</u>
angepasster Sachwert	274.150 €
Gesamt gerundet	<u><u>274.000 €</u></u>

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks einschl. der vorhandenen Bebauung per 18-07-2025 auf gerundet

275.000,- €

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 37 -

VOM 18.07.25

VII.2. Plausibilitätskontrolle

Der Verkehrswert pro m² Wohnfläche beträgt gerundet 2.157,- €/m², **einschl.** Bodenwert, **ohne** Berücksichtigung besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat Kaufpreise aus dem Jahr 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Gütersloh ausgewertet. Hieraus ergab sich für die Baujahresklasse 2000 bis 2009, bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 279,- €/m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.277,- €/m² Wohnfläche, ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Tabelle 31: Überblick über die Preisverhältnisse freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	N	Ø Grfl. m ²	Ø BRW EUR/m ²	Ø Wfl. m ²	Ø EUR/m ² Wfl. (o. NG)	Ø Gesamt- kaufpreis EUR
bis 1949	26	689	284	171	1764	310.000
1950-1959	70	695	274	144	2230	327.000
1960-1969	97	669	264	150	2136	323.000
1970-1979	88	706	265	155	2315	361.000
1980-1989	39	673	284	159	2549	401.000
1990-1999	42	605	254	137	2887	403.000
2000-2009	40	528	279	144	3277	488.000
2010-2019	28	558	286	158	3391	540.000
Neubau	4	470	367	149	4091	628.000

Das zu bewertende Objekt weicht in seinen Eigenschaften (Bodenrichtwertniveau, Grundstücksgröße, Wohnfläche) deutlich von den Eigenschaften der Kaufpreise ab, die der obigen Auswertung zugrunde lagen.

VII.3 Ersatzwerte

keine

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 38 -

VOM 18.07.25

Ich habe das oben bezeichnete Grundstück am 06-03-2025 besichtigt und dessen Identität anhand der in den Grundstückspapieren enthaltenen Kennzeichnung festgestellt.

Bielefeld, den 18-07-2025

Anlagen:

Anliegerbescheinigung
Lageplan M:1:1000
Grundrisse und Schnitte
Berechnungsanlagen
Fotos vom Tage der Besichtigung



Der Sachverständige

IX. Literaturnachweis und Grundlagen

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

BauNVO

21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

Sachwertrichtlinie

Vergleichswertrichtlinie

BGB

bürgerliches Gesetzbuch

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Kosten im Hochbau

gemäß DIN 276 (Juni 1993)

Berechnung der Bruttogrundflächen

gemäß DIN 277/1973/87

Berechnung der Wohnflächen

gemäß WoFIV

Bodenrichtwert

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh, Stichtag der Bodenrichtwertkarte 01-01-2025

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh 2025

Kopie Grundbücher vom 28-01-2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 40 -

VOM 18.07.25

LITERATUR

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

IVD-Informationsdienst

M. Vogels - Grundstücks- und Gebäudebewertung - 5. Auflage

Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage

Sprengnetter Grundstücksbewertung

Streich - Praktische Immobilienbewertung

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2020 / 2021 für Instandsetzung/Sanierung

Marktwertermittlung

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 41 -

VOM 18.07.25



Der Bürgermeister

Stadt Versmold • Münsterstraße 16 • 33775 Versmold

Uwe Justus
-Sachverständiger für
Grundstücksbewertung-
Beckhausstr. 260
33611 Bielefeld
Per E-mail an: estoelting@aol.com

Auskunft erteilt: Annette Maric
Zimmer: 19
E-Mail: annette.maric@versmold.de
Telefon: 0 54 23/954-125
Telefax: 0 54 23/954-115
Internet: www.versmold.de

Ihr Schreiben vom:
20.05.2025

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:
FB 4, Schubertstraße 27

Datum:
21.05.2025

➤ Bescheinigung über Erschließungsbeiträge und sonstige Beiträge

Es wird bescheinigt, dass für das Grundstück in Versmold **Schubertstraße 27, Gemarkung Loxten, Flur 8, Flurstück 724 mit einer Größe von 384 m²**, gelegen an der endgültig fertiggestellten Gemeindestraße Schubertstraße, **ein Erschließungsbeitrag** gemäß der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Versmold vom 05.02.1974 **nicht mehr festzusetzen oder zu entrichten ist.**

Die Fläche des o. a. Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, wird vom Bebauungsplan Nr. 1 Loxten erfasst und ist dort als allgemeines Wohngebiet überplant.

Straßenausbaubeiträge sind seit dem 01.01.2024 gemäß § 8 Abs.1 KAG neue Fassung nicht mehr vorgesehen und werden von den Anliegern nicht mehr erhoben.
Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW sind nicht mehr festzusetzen oder zu entrichten.

Gleichzeitig wird bescheinigt, dass sich das o. a. Grundstück nicht in einem **Sanierungsgebiet** bzw. städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) befindet.
Außerdem wird bescheinigt, dass das o. a. Grundstück nicht einem **Umlegungsverfahren** gemäß §§ 45 ff. BauGB unterliegt.
Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a BauGB sind nicht mehr festzusetzen oder zu entrichten.

Aus der vorstehenden Bescheinigung werden Ansprüche der Stadt Versmold nicht berührt, insbesondere kann der Eigentümer (Miteigentümer/Erbbauberechtigter o. sonst. Berechtigter) aus dieser Bescheinigung keine Rechte ableiten.

Im Auftrag:


Annette Maric

Adresse
Stadt Versmold
Münsterstraße 16
33775 Versmold

Kontakt
Telefon: 0 54 23/9 54-0
Telefax: 0 54 23/9 54-115
E-Mail: mail@versmold.de

Konten
Sparkasse Gütersloh-Rietberg-Versmold
Volksbank Versmold eG

IBAN
DE50 4785 0065 0000 0002 99
DE29 4786 3373 0011 1077 01

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 42 -

VOM 18.07.25



Gemarkung Loxten

Flur 8

Flurstück 724, Größe

384 m²

Grundbuch von Versmold
Amtsgericht Halle,

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD

IM MÄRZ 2025

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

VOM 18.07.25

ERDGESCHOß

IM MÄRZ 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

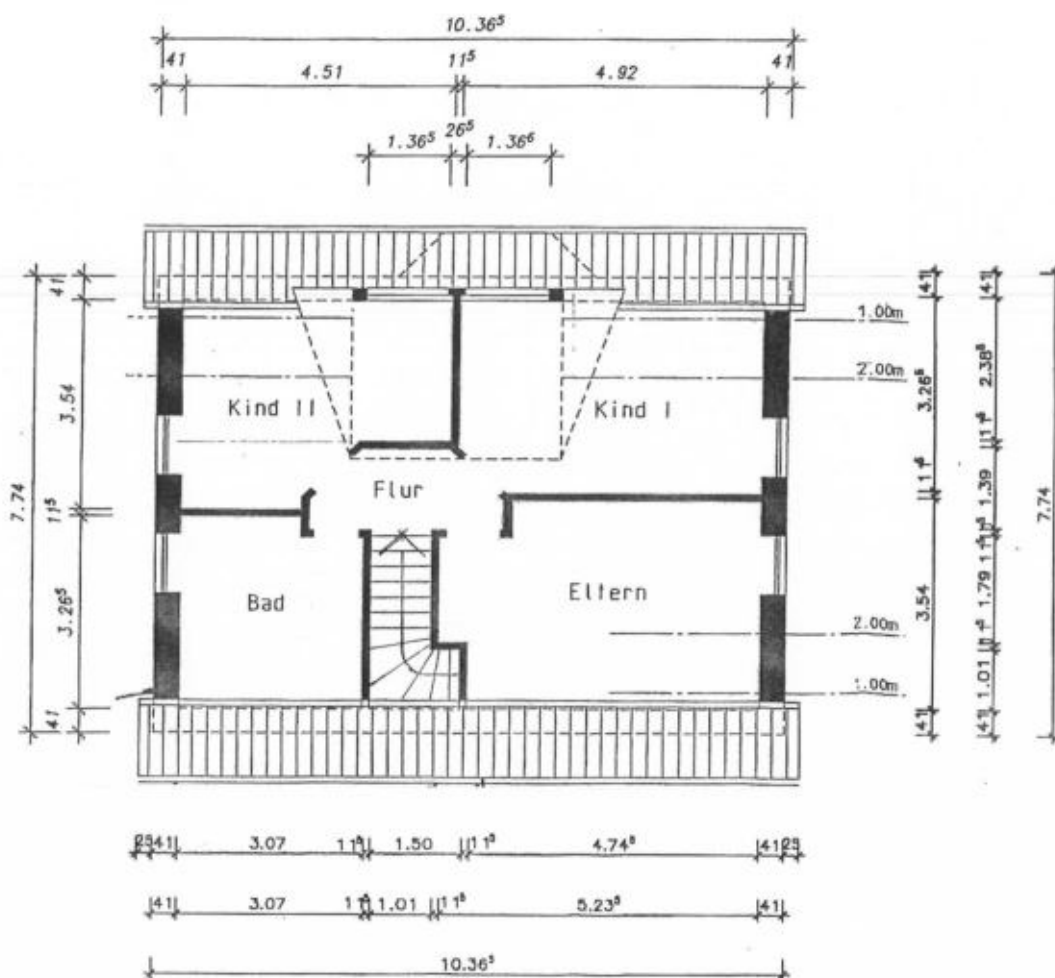
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 44 -

VOM 18.07.25

1-FAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGE
SCHUBERTSTR. 27
33775 VERSMOLD



DACHGESCHÖSS

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld - Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD

IM MÄRZ 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

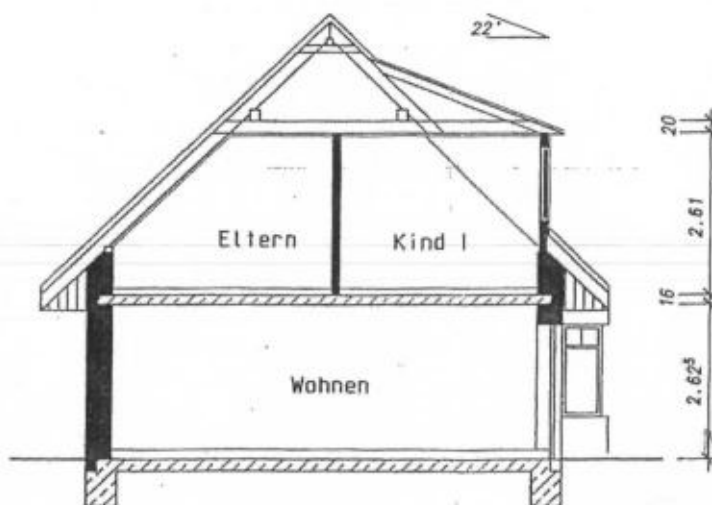
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

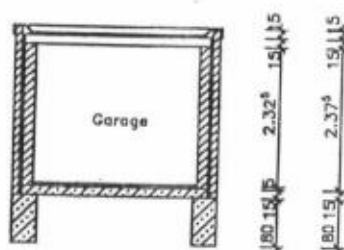
Seite - 45 -

VOM 18.07.25

1-FAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGE
SCHUBERTSTR. 27
33775 VERSMOLD



Schnitt 1
WOHNHAUS



Schnitt B-B
GARAGE

SCHNITT

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD

IM MÄRZ 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 46 -

VOM 18.07.25

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: 1-Familienwohnhaus mit Garage, Schubertstraße 27, 33775 Versmold

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	Bereich b	
1	Erdgeschoss	+	1,00	10,365	7,740	a	80,23		
2	Erdgeschoss	+	1,00	2,490	0,750	a	1,87		
3	Dachgeschoss	+	1,00	10,365	7,740	a	80,23		
4	Dachgeschoss	+	1,00	2,490	0,750	a	1,87		
Summe							164,20		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							164,20		m²

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2012 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 47 -

VOM 18.07.25

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: 1-Familienwohnhaus mit Garage, Schubertstraße 27, 33775 Versmold

Mieteinheit: Wohnen – Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFIV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Wohnen / Essen	1	+		1,00	5,810	0,030	3,760	0,030	21,56	1,00	21,56		
2	Wohnen / Essen	1	+		1,00	3,735	0,030	3,470	0,030	12,75	1,00	12,75		
3	Wohnen / Essen	1	+		0,50	1,125	0,030	1,125	0,030	0,60	1,00	0,60		
4	Wohnen / Essen	1	+		1,00	2,125	0,030	0,750	0,030	1,51	1,00	1,51		
5	Wohnen / Essen	1	-		1,00	1,000	0,000	0,175	0,000	0,18	1,00	-0,18	36,24	
6	Küche	2	+		1,00	3,735	0,030	3,010	0,030	11,04	1,00	11,04	11,04	
7	HWR	3	+		1,00	3,735	0,030	1,885	0,030	8,87	1,00	8,87	8,87	
8	Diele	4	+		1,00	3,735	0,030	2,715	0,030	9,95	1,00	9,95		
9	Diele	4	+		1,00	1,185	0,030	1,020	0,030	1,14	1,00	1,14		
10	Diele	4	-		1,00	1,000	0,000	1,000	0,000	1,00	1,00	-1,00		
11	Diele	4	-		0,50	1,000	0,000	1,000	0,000	0,50	1,00	-0,50	9,59	
12	WC	5	+		1,00	2,600	0,030	1,010	0,030	2,52	1,00	2,52	2,52	
13	überdachte Terrasse	6	+		1,00	4,400	0,000	3,530	0,000	15,53	1,00	15,53	15,53	
Summe Wohnfläche – Erdgeschoss													81,79 m²	
Summe Wohnfläche – Gebäude													131,17 m²	

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2012 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

VOM 18.07.25

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2012 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 49 -

VOM 18.07.25



Schubertstraße

Foto 1



Schubertstraße

Foto 2

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 50 -

VOM 18.07.25



Süd- und Westseite

Foto 3



Südseite

Foto 4

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 51 -

VOM 18.07.25



Süd- und Ostseite

Foto 5



Süd- und Ostseite

Foto 6

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

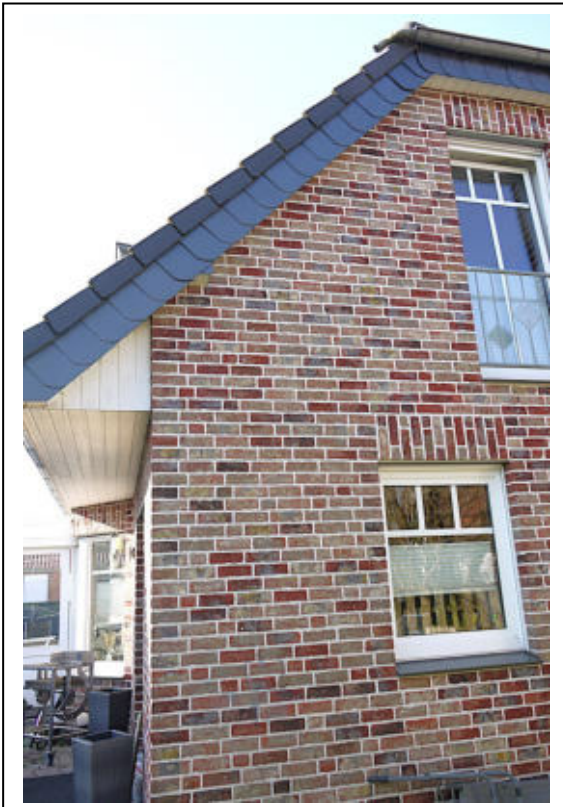
Seite - 52 -

VOM 18.07.25



Überdachte Terrasse

Foto 7



Nordseite

Foto 8

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 53 -

VOM 18.07.25



Nordseite

Foto 9



Garage – Rückseite

Foto 10

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 54 -

VOM 18.07.25



Garten

Foto 11



Garten

Foto 12

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 55 -

VOM 18.07.25



Garten

Foto 13



Garten

Foto 14

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 56 -

VOM 18.07.25



Gartengerätehaus

Foto 15



Heiztherme

Foto 16

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 57 -

VOM 18.07.25



Warmwasserspeicher

Foto 17



Einschubtreppe zum Spitzboden

Foto 18

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9412

Seite - 58 -

VOM 18.07.25



Überdachte Terrasse

Foto 19