

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. 55/X/24/9334

Seite - 1 -

VOM 28.01.25

GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT)
§ 194 BauGB

AKTENZEICHEN 10 K 012/24

OBJEKT Grundstück bebaut mit einem
Einfamilienhaus mit Garage
Grasmückenweg 3
33775 Versmold

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG** 27-01-2025



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

225.000,- €

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. 55/X/24/9334

Seite - 2 -

VOM 28.01.25

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 - 17
2. Baubeschreibung Garage	18
V. Ermittlungsverfahren	
1. Darstellung der Ermittlungsverfahren	19 - 21
2. Auswahl des Ermittlungsverfahrens	22
VI. Ermittlung – Durchführung der Wertermittlung	
1. Ermittlung des Bodenwertes	23 - 26
2. Sachwertverfahren	
2.1 Grundlagen	27 - 30
2.2 Normalherstellungskosten	31 - 33
2.3 Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer usw.	33 + 34
2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
2.5 Sachwertberechnung	35

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. 55/X/24/9334

Seite - 3 -

VOM 28.01.25

	Seite
VII. Verkehrswert	
1. Verkehrswert	36- 38
2. Plausibilitätskontrolle	39
3. Ersatzwerte Abt. II des Grundbuchs	39
VIII. Literaturhinweis und Grundlagen	41 + 42

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. 55/X/24/9334

Seite - 4 -

VOM 28.01.25

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG	Zwangsversteigerung						
EIGENTÜMER	siehe gesondertes Datenblatt						
AUFTRAGGEBER	Amtsgericht Halle gem. Beauftragung vom 04-10-2024						
ORTSBESICHTIGUNG	06-11-2024						
TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	siehe gesondertes Datenblatt						
KATASTERBEZEICHNUNG	Gemarkung Peckeloh Flur 87 Flurstück 132, Größe 738 m² Grundbuch von Versmold Amtsgericht Halle, Blatt 3730						
WOHNFLÄCHEN	<table><tr><td>Erdgeschoss</td><td>63,76 m²</td></tr><tr><td>Obergeschoss</td><td><u>59,65 m²</u></td></tr><tr><td>Gesamt</td><td><u>123,41 m²</u></td></tr></table>	Erdgeschoss	63,76 m²	Obergeschoss	<u>59,65 m²</u>	Gesamt	<u>123,41 m²</u>
Erdgeschoss	63,76 m²						
Obergeschoss	<u>59,65 m²</u>						
Gesamt	<u>123,41 m²</u>						
MIETER	siehe gesondertes Datenblatt						

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. 55/X/24/9334

Seite - 5 -

VOM 28.01.25

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Halle vom 04-10-2024, 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 sowie einem Teilaufmass 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 06-11-2024, 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.

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. 55/X/24/9334

Seite - 6 -

VOM 28.01.25

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. 55/X/24/9334

Seite - 7 -

VOM 28.01.25

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 Vermold, 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.

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. 55/X/24/9334

Seite - 8 -

VOM 28.01.25

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) ⓘ	20.820	20.580	20.330	20.040
Relative Bevölkerungsentwicklung (%) ⓘ	0,0	-1,2	-2,4	-3,8
Bevölkerungsanteil männlich (%) ⓘ	49,8	50,4	50,7	51,0
Bevölkerungsanteil weiblich (%) ⓘ	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

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. 55/X/24/9334

Seite - 9 -

VOM 28.01.25

III. 1 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Gütersloh in Versmold, im Stadtteil Peckeloh, etwa 3,5 km Luftlinie südwestlich des Zentrums von Versmold. Das Grundstück grenzt im Norden an den Grasmückenweg. Es handelt sich um eine öffentliche, ausgebaute Straße mit Bürgersteigen.



Grasmückenweg



Grasmückenweg

Reg.-Bezirk / Kreis

Detmold / Gütersloh

Verkehrslage, Entfernungen

- Zentrum von Versmold etwa 4,5 km entfernt, hier Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schule usw.) vorhanden. Im Stadtteil Peckeloh nur sehr wenige Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden (keine Einkaufsmöglichkeiten).
- Zentrum von Warendorf etwa 12 km entfernt.
- Zentrum von Harsewinkel etwa 13 km entfernt.
- Zentrum von Gütersloh etwa 26 km entfernt.
- Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 16,0 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 350 m entfernt
- Bahnhofpunkt mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Osnabrück etwa 14 km entfernt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Grundstück ist angeschlossen an:

Wasser, Strom, Telefon, Glasfasernetz (mündl. Angabe)
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. 55/X/24/9334

Seite - 10 -

VOM 28.01.25

Grundstückszuschnitt trapezförmiges Grundstück ohne besondere Gelände-
neigungen.

Lärm- und Emissionsbelästigung Am Tag der Ortsbesichtigung keine besonderen
Einflüsse festgestellt.

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 04-10-2024 vor. In Abt. II des Grundbuchs be-
steht folgende Eintragung:

	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
	1	2	3	
Einser	1	1	Die Zwangsversteigerung des Grundstücks ist angeordnet Eingetragen am 17. September 1976. 	3
	2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für die a) Angestellter b) Ehefrau c) Elektriker sämtlich Versmold, 	3
Zehner	3	2	Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für a) b) zu Bezug: Bewilligung vom Kaldenich	3
	4	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, (Amtsgericht Halle (Westf.), 010 K 012/24). Eingetragen am 23.07.2024. 	3

Halle (Westf.) Versmold 3730 · Letzte Änderung 23.07.2024 · Ausdruck vom 04.10.2024 · Seite 6 von 13

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. 55/X/24/9334

Seite - 11 -

VOM 28.01.25

III.4 Baulasten

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

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. 55/X/24/9334

Seite - 12 -

VOM 28.01.25

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Wohnhaus

Art- und Zweckbestimmung	Einfamilienhaus
Außenfotos	Fotos 3 – 7
Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Versmold <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung 1973• Schlussabnahme 1975
Geschosse	2 Vollgeschosse
Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Unterkellerung	voll unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Keller-Innenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Putzfassade
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Decke über Erdgeschoss	massiv
Decke über Obergeschoss	massiv
Kelleraußentreppe	nicht vorhanden
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG bis zum DG	massive Stufenanlage

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. 55/X/24/9334

Seite - 13 -

VOM 28.01.25

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	<p>Vollholz-Dachstuhl, soweit das Holzwerk in Augenschein genommen werden konnte, wurde kein Schädlingsbefall festgestellt.</p> <p>Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls usw. mängelfrei ist.</p> <p>Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen.</p> <p>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.</p>
Dacheindeckung	Dachpfannen aus Beton
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Kellerfenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung, nach mündlicher Angabe 2021 eingebaut.
Fenster im Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nach mündlicher Angabe 2021 eingebaut. Terrassentür vom Esszimmer auf die Terrasse – Holztür mit Isolierverglasung aus dem Baujahr (1973) des Gebäudes.
Fenster im Obergeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff mit elektr. Antrieb, bis auf das Fenster im OG-Treppenhaus und das Fenster im Bad im OG, hier keine Rollläden vorhanden.
Beheizungsanlage	<p>Öl-Zentralheizungsanlage, Einbau des Kessels nach mündlicher Angabe im Jahr 2021. Es handelt sich nach mündlicher Angabe um einen Brennwertkessel – siehe Foto 11. Angaben dazu ob die Heizungsanlage funktionsstüchtig ist kann der Unterzeichner nicht machen. Für weitere Aussagen muss eine Fachfirma mit der Prüfung der Heizungsanlage beauftragt werden.</p>

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. 55/X/24/9334

Seite - 14 -

VOM 28.01.25

Öllager	kellergeschweißter Tank mit einem Fassungsvermögen von 6.600 Ltr.
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlage – siehe Foto 12
Beheizung der Räume	Erdgeschoss (mündliche Angaben) Fußbodenheizung, die Leitungen der Fußbodenheizung sind in den Boden ein gefräst worden, darauf nach Schließung der Schlitze neue Bodenbeläge. Im Flur keine Fußbodenheizung sondern ein Heizkörper. Obergeschoss (mündliche Angaben) Fußbodenheizung, die Leitungen der Fußbodenheizung sind in den Boden eingefräst worden, darauf nach Schließung der Schlitze neue Bodenbeläge.
Elektro-Installation	Die Elektro-Installation ist nach mündlicher Angabe 2021 ertüchtigt worden – siehe Foto 18. Die Arbeiten sind jedoch noch nicht abgeschlossen worden. Zum Umfang der noch erforderlichen Arbeiten an der Elektroinstallation muss ein Fachbetrieb zur Beurteilung beauftragt werden.
Fußbodenbeläge	Erdgeschoss Flur: Naturstein Bad: keram. Platten Wohnen: Vinylboden Küche / Essen: keram. Platten Obergeschoss Flur: Naturstein Bad: keram. Platten Kind 1 & 2 / Schlafzimmer: Laminat
Wandflächen	durchschnittliche Ausstattung Bad im EG: deckenhoch verflies Duschbad im OG: deckenhoch verflies
Deckenuntersichten	durchschnittliche 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. 55/X/24/9334

Seite - 15 -

VOM 28.01.25

Innentüren

Holztüren in Futter und Bekleidung

Sanierungen im Gebäude

Nach mündlicher Angabe beim Ortstermin, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Kesselanlage der Heizung 2021 erneuert
- Fenster im Keller 1 & 2 2021 erneuert
- Arbeiten an der Elektroinstallation 2021, diese sind noch nicht vollständig abgeschlossen – siehe Fotos 14 und 15.
- Haustür 2021 erneuert
- Fenster im EG 2021 erneuert bis auf die Tür vom Esszimmer auf die Terrasse.
- Decke im EG abgehängt, im Bereich der Haustür noch Restarbeiten erforderlich.
- Innentüren 2021 erneuert
- Kernsanierung Bad im EG 2021
- Kernsanierung Duschbad im OG 2021
- Fenster im OG 2021 erneuert
- Nach mündlicher Angabe wurde das Gebäude im Außenbereich des Kellergeschosses frei gelegt, ein neuer Bitumenanstrich aufgebracht, davor eine Noppenfolie angebracht. Die Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen – siehe exemplarisch Foto 25.

Bauschäden/Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- **Im Kellergeschoss sowie in den übrigen Geschossen 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.**
- Im Heizungskeller zeichnen sich an der Wand Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab. Eine Überprüfung der zugänglichen Bereiche mit einem Feuchteprüfer ergab erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in der Wand – siehe exemplarisch Fotos 10 & 11.

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. 55/X/24/9334

Seite - 16 -

VOM 28.01.25

- Heizkörper im Keller Nr. 1 noch nicht angeschlossen.
- Restarbeiten an der Elektroinstallation im EG erforderlich – siehe Foto 15 und im OG – siehe Foto 14.
- Restarbeiten an der Deckenverkleidung im Flur im EG erforderlich – siehe Foto 16.
- Fensterbank am Küchenfenster fehlt – siehe Foto 17
- Terrassentür im Esszimmer in einem schlechten Zustand.
- Restarbeiten am Fenster und der Wand daneben im Treppenhausflur im OG erforderlich – siehe Foto 19.
- Innenfensterbänke im Kind 1 und im Schlafzimmer fehlen – siehe Fotos 20 und 21, ebenso im Kinderzimmer Nr. 2.
- Erneuerung der Felder des Geländers am Balkon erforderlich – siehe Foto 6.
- Giebelfenster im Dachbodenbereich in einem schlechten Zustand.
- Im Außenbereich fehlen ebenfalls teilweise die Fensterbänke, des Weiteren noch Putzarbeiten des teilweise geschlossenen Wohnzimmerfenster und dem Fenster im OG erforderlich – siehe Foto 6.
- Sockelleisten im Schlafzimmer fehlen
- Markise im EG abgängig – siehe Foto 6
- Schäden Außenbereich Sockel – siehe exemplarisch Foto 25. Des Weiteren teilweise Risse in der Außen-fassade.

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. 55/X/24/9334

Seite - 17 -

VOM 28.01.25

- Nach mündlicher Angabe wurde das Gebäude im Außenbereich des Kellergeschosses freigelegt, ein neuer Bitumenanstrich aufgebracht, davor eine Noppenfolie angebracht. Die Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen – siehe exemplarisch Foto 25.

usw.

Gebäudeausstattung	Das Gebäude verfügt derzeit über eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung, es sind jedoch Restarbeiten erforderlich.
besondere Bauteile	Balkon, Freisitz siehe Foto 9
besondere Einrichtungen	keine
Grundrissgestaltung	Das Gebäude verfügt über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung.
Gesamtzustand	Am Gebäude ist nach mündlicher Angabe im Jahre 2021 mit einer Kernsanierung im Innenbereich begonnen worden, welche jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Es sind noch einige Restarbeiten erforderlich. Das Gebäude war am Tag der Ortsbesichtigung nicht bewohnt.
Wärmedämmung	nicht den heutigen Anforderungen entsprechend. In absehbarer Zukunft Arbeiten zur energetischen Sanierung erforderlich. Hierzu sollte ein Energieberater hinzugezogen werden, um die erforderlichen Maßnahmen zu erarbeiten.
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. 55/X/24/9334

Seite - 18 -

VOM 28.01.25

IV.2 Garage

Außenfoto	Fotos 8 und 31
Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Versmold <ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigung 1973- Schlussabnahme 1975
Art- und Zweckbestimmung	Einzelgarage
Unterkellerung	nicht unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	massiv
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade
Decke	massiv
Garagentor	Segmenttor mit elektr. Antrieb
Belichtung	Fertigteilfenster mit Einfachverglasung
Dachform	Flachdach
Dachabdichtung	Bitumenscheißbahnen
Bauschäden / Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. <ul style="list-style-type: none">• Im Außenputz zeichnen sich teilweise Risse ab.• Im Bereich der Decke und der Seitenwand zum Nachbargrundstück zeichnen sich Farbablätzungen ab – siehe Fotos 28 + 29. An der Stirnseite zeichnen sich Risserscheinungen ab.• Restarbeiten an der Elektroinstallation erforderlich – siehe Foto 30

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 2024 (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 2024 (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.

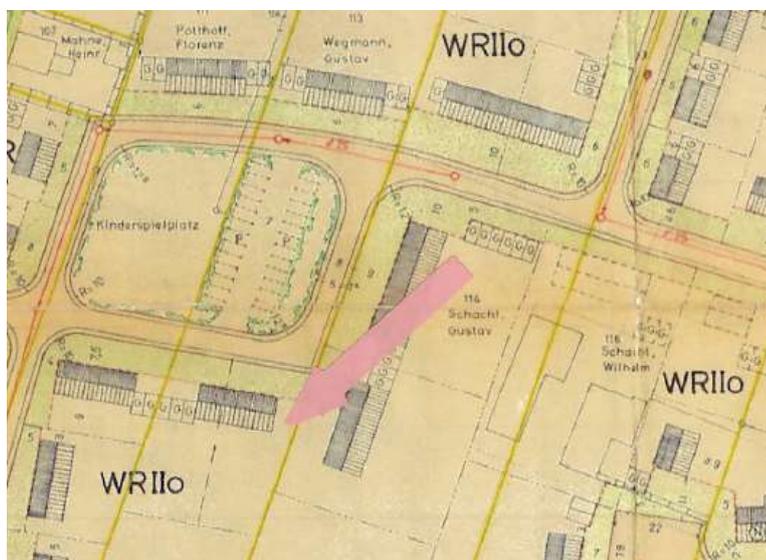
(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

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 Bodenwertes 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.

- WR = reines Wohngebiet
- II-geschossige Bebauung – offene Bauweise
- GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,7
- 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. 55/X/24/9334

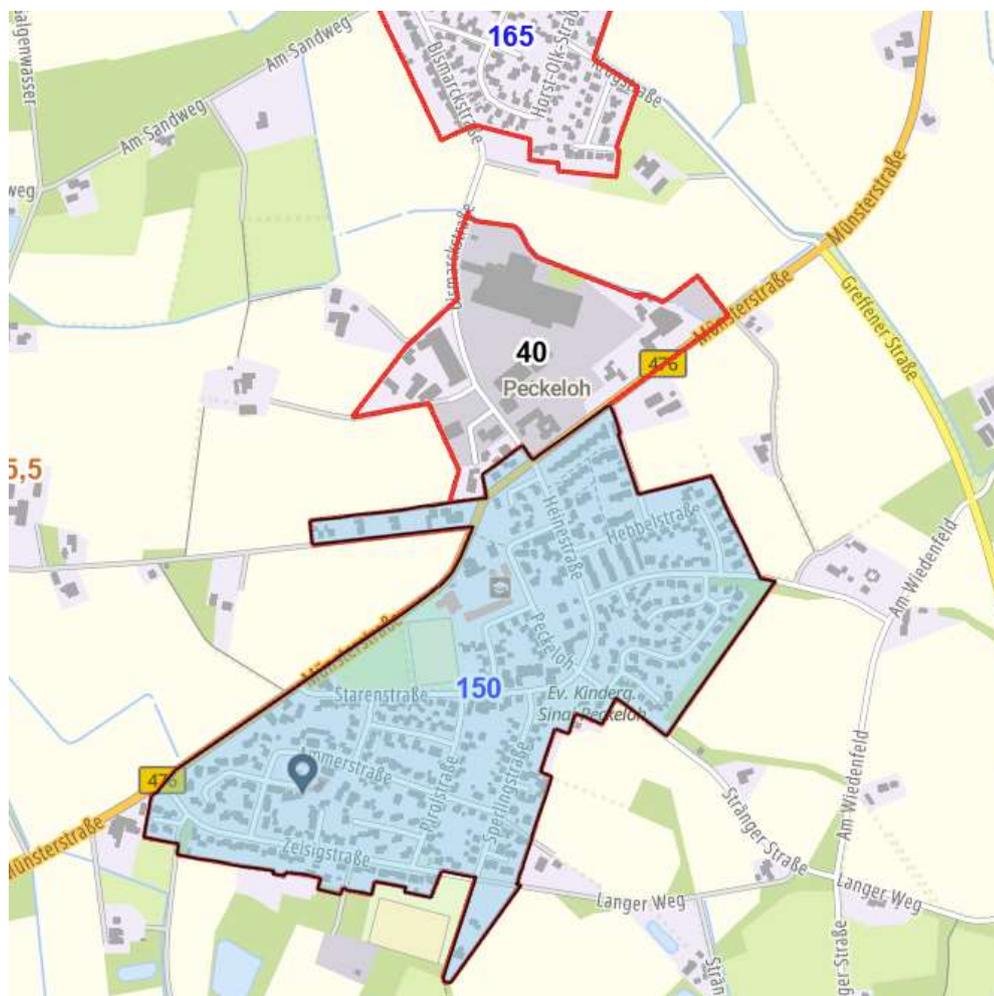
Seite - 24 -

VOM 28.01.25

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh weist Bodenrichtwerte für das Jahr 2024 aus, Stichtag der Bodenrichtwertkarte ist der 01-01-2024.

Dem Bodenrichtwertgrundstück liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Wohnbaufläche (baureifes Land)
- I- bis II-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- Größe 600 m²
- erschließungsbeitragsfrei
- siehe anliegenden Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Der Bodenrichtwert im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt **150,- €/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. 55/X/24/9334

Seite - 26 -

VOM 28.01.25

Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück weicht mit einer Größe von 738 m², von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (600 m²) ab.

Der relative Bodenwert [€/m²] ist abhängig von der Grundstücksfläche. Mit größer werdender Fläche sinkt 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 150,- €/m². Der Gutachterausschuss konnte noch keine Angaben zur Entwicklung der Bodenrichtwerte vom 01-01-2024 bis zum Bewertungsstichtag machen.

Bodenwert

Flurstück 132
Größe 738 m²

Bodenrichtwert – siehe Seite 24 = 150,00 €/m²

Bodenwert

150,- €/m² * 738 m² = 110.700,- €

gerundet = 110.700,- €

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag multipliziert, Index zum Bewertungsstichtag, Basis 2010 = 100 per November 2024 = 184,7 (aktueller Index am Bewertungsstichtag).

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.

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. 55/X/24/9334

Seite - 30 -

VOM 28.01.25

Disponible Instandsetzungskosten

Disponibile 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.

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. 55/X/24/9334

Seite - 31 -

VOM 28.01.25

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:

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		Standardstufe	1	2	3	4
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.12	570	635	730	880	1.100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1.035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Das Wohnhaus entspricht dem Gebäudetyp 1.12 (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. 55/X/24/9334

Seite - 32 -

VOM 28.01.25

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

Aktenzeichen: 55/X/24/9334

Objekt : Grasmückenweg 3 - 33775 Versmold

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: 1975

Restnutzungsdauer: 41 Jahre

Modernisierungsgrad: 8 Punkte

lineare Alterswertminderung: 49,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,9	0,1		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						2,8

Außenwände	1 x 23% x 635	146 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 635	95 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 730	80 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 730	80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 730	80 €/m ² BGF
Fußböden	0,86 x 5% x 730 + 0,14 x 5% x 880	38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 730 + 0,5 x 9% x 880	72 €/m ² BGF
Heizung	0,5 x 9% x 730 + 0,5 x 9% x 880	72 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 730	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		707 €/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. 55/X/24/9334

Seite - 33 -

VOM 28.01.25

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungstichtag (27-01-2025) wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes - von einem prozentualen Anstieg von rd. 84,7 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 184,7 führt.

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

Für das Wohnhaus ergeben sich folgende Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag:

Normalherstellungskosten Wohnhaus	707,00 € /m ² BGF		
Baupreisindex am Bewertungsstichtag	184,7		
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag	707,00 € *	1,847 =	1.305,83 € /m ² BGF
Korrektur Gebäudetyp	1.305,83 € *	1,0 =	1.305,83 € /m ² BGF
Regionalfaktor	1.305,83 € *	1,0 =	1.305,83 € /m ² BGF
gerundet			1.306,00 € /m ² BGF

Für die Garage ermittelt der Unterzeichner einen Zeitwert von 4.000,- €.

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.

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.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Der Unterzeichner ermittelt für das Wohnhaus aufgrund der Bauweise, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

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. 55/X/24/9334

Seite - 34 -

VOM 28.01.25

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

Aufgrund des Baujahres, der vorgenommenen Renovierungen sowie des Gebäudezustandes, ermittelt der Unterzeichner eine **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer von **geschätzt 41 Jahren** – siehe Tabelle auf der Seite 32, **nach vollständigem Abschluss der Renovierungsarbeiten**. Die noch erforderlichen Restarbeiten sowie die Berücksichtigung von Bauschäden usw. wird über den Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Alterswertminderungen in % linear

	Gesamt- nutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Alterswert- minderung in %
Wohnhaus mit Anbau	80	41	49

VI.2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung der Bauschäden / erforderliche Restarbeiten der Sanierung usw. (siehe Seiten 16 + 17), verbleibt nach Anrechnung einer Alterswertminderung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ein Ansatz von 55.000,- €, 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 Instandsetzungskosten und nicht die vollständigen Kosten die erforderlich sind, um die notwendigen Restarbeiten der Sanierung abzuschließen. Für eine genaue Ermittlung der Kosten für die Restarbeiten der Sanierung, müssen bei Fachfirmen Angebote eingeholt werden.**

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. 55/X/24/9334

Seite - 35 -

VOM 28.01.25

VI.2.5 Gebäude-Sachwertermittlung

Bezeichnung des Gebäudes	Brutto-Grundfläche	Gebäudewert		Alterswertminderung		Bauwert
		je m ²	insgesamt	in %	insgesamt	
Wohnhaus	309,80	1.306 €	404.599 €	49,00	198.253 €	206.345 ,- €
Zeitwert Garage						4.000 ,- €
			Reiner Bauwert	2025		210.345 ,- €
<u>Zeitwert besondere Bauteile :</u>						
Balkon, Freisitz						<u>2.000 ,- €</u>
Gebäudewert						212.345 ,- €
<u>Zeitwert Aussenanlagen</u>						
		3,0% von	212.345,00 €			<u>6.370 ,- €</u>
vorläufiger Gebäudewert						218.715 ,- €
vorläufiger Gebäudewert gerundet						<u>219.000 ,- €</u>
<u>vorläufiger Sachwert</u>						
vorläufiger Gebäudewert						219.000 ,- €
Bodenwert - siehe Seite 26						<u>110.700 ,- €</u>
Vorläufiger Sachwert						329.700 ,- €
Vorläufiger Sachwert gerundet						<u>330.000 ,- €</u>

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 stehen 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 2023 ausgewertet. Hieraus wurden **durchschnittliche** Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes abgeleitet. Nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 5.1.4 im Grundstücksmarktbericht des Kreises Gütersloh. Dabei wurden Sachwertfaktoren bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 175.000,- bis 675.000,- € abgeleitet – siehe Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 auf der Seite 37. Der ermittelte **vorläufige** Sachwert beträgt 330.000,- € - siehe Seite 35. Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage von Kauffällen aus dem Jahr **2023** abgeleitet.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

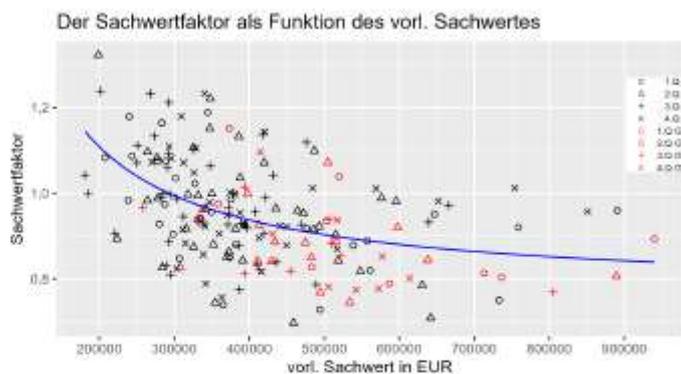
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9334

Seite - 37 -

VOM 28.01.25

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor(SWF)
175.000 EUR	1,16
200.000 EUR	1,11
225.000 EUR	1,07
250.000 EUR	1,04
275.000 EUR	1,02
300.000 EUR	0,99
325.000 EUR	0,98
350.000 EUR	0,96
375.000 EUR	0,95
400.000 EUR	0,94
425.000 EUR	0,93
450.000 EUR	0,92
475.000 EUR	0,91
500.000 EUR	0,90
525.000 EUR	0,90
550.000 EUR	0,89
575.000 EUR	0,89
600.000 EUR	0,88
625.000 EUR	0,88
650.000 EUR	0,87
675.000 EUR	0,87



Funktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors:
 $SWF = 0,7663 + 68450,3158 \div \text{vorl.Sachwert}$

Bei einem vorläufigen mängelfreien Sachwert von 330.000,- €, 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. 55/X/24/9334

Seite - 38 -

VOM 28.01.25

Unter Berücksichtigung der Auswertungen des Gutachterausschusses bezüglich des Sachwertfaktors, der Lage des Grundstücks, dem Bodenrichtwertniveau von 150,- €/m², dem ermittelten vorläufigen mängelfreien Sachwert von 330.000,- € (siehe Seite 35), der Ausstattung und dem Zustand des Wohnhauses (Gebäudekennzahl 2,8 – siehe Seite 32) sowie der derzeitigen Nachfrage am Grundstücksmarkt, ermittelt der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,85 (15 % Abschlag auf den vorläufigen mängelfreien Sachwert).

nicht Markt angepasster mängelfreier Sachwert - siehe Seite 35		330.000 €
Sachwertfaktor = 0,85	-15% Abschlag	<u>-49.500 €</u>
vorläufiger Sachwert		280.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - siehe Seite 34		<u>-55.000 €</u>
angepasster Sachwert		225.500 €
Gesamt gerundet		<u><u>225.000 €</u></u>

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks einschl. der vorhandenen Bebauung per 27-01-2025 auf gerundet

225.000,- €

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. 55/X/24/9334

Seite - 39 -

VOM 28.01.25

VII.2. Plausibilitätskontrolle

Der Verkehrswert pro m² Wohnfläche beträgt gerundet 2.273,- €/m², **einschl.** Bodenwert, **ohne** Berücksichtigung besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat Kaufpreise aus dem Jahr 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Gütersloh ausgewertet. Hieraus ergab sich für die Baujahresklasse 1970 bis 1979, bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 281,- €/m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.328,- €/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	20	672	282	140	2151	314.000
1950-1959	47	748	278	149	2258	333.000
1960-1969	77	704	263	152	2186	341.000
1970-1979	68	675	281	155	2328	365.000
1980-1989	37	635	264	142	2641	376.000
1990-1999	23	621	251	159	2694	430.000
2000-2009	18	507	264	153	3050	468.000
2010-2019	17	539	301	178	3330	589.000
Neubau	4	527	330	190	3697	651.000

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. 55/X/24/9334

Seite - 40 -

VOM 28.01.25

Ich habe das oben bezeichnete Grundstück am 09-11-2024 besichtigt und dessen Identität anhand der in den Grundstückspapieren enthaltenen Kennzeichnung festgestellt.

Bielefeld, den 28-01-2025

Anlagen:

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official seal. The seal contains the following text: 'Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken', 'Dipl.-Ing. Uwe Justus', and '33611 Bielefeld'. The seal is surrounded by a larger circular border with text that is partially illegible but appears to be 'IHK Ostwestfalen zu Bielefeld'. Below the signature and seal, the text 'Der Sachverständige' is printed.

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. 55/X/24/9334

Seite - 41 -

VOM 28.01.25

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 01-01-2024

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh 2024

Kopie Grundbücher vom 04-10-2024

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. 55/X/24/9334

Seite - 42 -

VOM 28.01.25

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