

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/IX/25/9471

Seite - 1 -

VOM 26.11.25

GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT) § 194 BauGB

AKTENZEICHEN 10 K 013/25

OBJEKT Grundstück bebaut mit einem
Zweifamilienhaus
Gütersloher Straße 31
33790 Halle (Westf.)

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG** 24-11-2025



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

385.000,- €

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/IX/25/9471

Seite - 2 -

VOM 26.11.25

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten des Grundstücks, Wohnflächen	4
II. Abschnitt – Vorbemerkungen	
1. Grundlagen der Verkehrswertermittlung	5 + 6
2. Angaben zu Bodenaltlasten	7
3. Erschließungszustand	7
4. Zubehör / Inventar	7
5. Bevölkerungsprognose	8
III. Abschnitt – Grundstücksbeschreibung	
1. Grundstücksbeschreibung	9 - 11
2. Rechte und Lasten (Grundbuch)	11
3. Baulasten	11
IV. Baubeschreibung des Gebäudes	
1. Baubeschreibung Wohnhaus	12 - 17
V. Ermittlungsverfahren	
1. Darstellung der Ermittlungsverfahren	18 - 20
2. Auswahl des Ermittlungsverfahrens	21
VI. Ermittlung – Durchführung der Wertermittlung	
1. Ermittlung des Bodenwertes	22 - 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. 56/IX/25/9471

Seite - 3 -

VOM 26.11.25

	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. 56/IX/25/9471

Seite - 4 -

VOM 26.11.25

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG	Zwangsversteigerung
EIGENTÜMER	siehe gesondertes Datenblatt
AUFTRAGGEBER	Amtsgericht Halle gem. Beauftragung vom 29-07-2025
ORTSBESICHTIGUNG	12-09-2025
TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	siehe gesondertes Datenblatt
KATASTERBEZEICHNUNG	Gemarkung Künsebeck Flur 46 Flurstück 76, Größe 1.051 m² Grundbuch von Halle Amtsgericht Halle, Blatt 9296
WOHNFLÄCHEN	Erdgeschoss – Einheit Nr. 1 171,96 m² Dachgeschoss – Einheit Nr. 1 <u>61,27 m²</u> Zwischensumme Einheit Nr. 1 233,23 m² Dachgeschoss – Einheit Nr. 2 <u>78,16 m²</u> Wohnfläche gesamt <u>311,39 m²</u>
MIETER	siehe gesondertes Datenblatt

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Halle vom 29-07-2025, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, ermittelt werden. **Für den Wintergarten liegt keine Baugenehmigung vor. Der Unterzeichner geht davon aus, dass eine nachträgliche Baugenehmigung erwirkt werden kann, dazu muss ein schriftlicher Bauantrag bei der Stadtverwaltung Halle gestellt werden. Rechtsverbindliche Auskünfte kann lediglich die Stadtverwaltung Halle erteilen.**

Die beiden Wohnungen im Gebäude wurden in den Grundrissen mit Nummern versehen, welche im Gutachten angewandt 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 12-09-2025, den zur Verfügung stehenden Unterlagen aus der Hausakte des Bauamtes der Stadtverwaltung Halle 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,

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/IX/25/9471

Seite - 6 -

VOM 26.11.25

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.

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/IX/25/9471

Seite - 7 -

VOM 26.11.25

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.

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

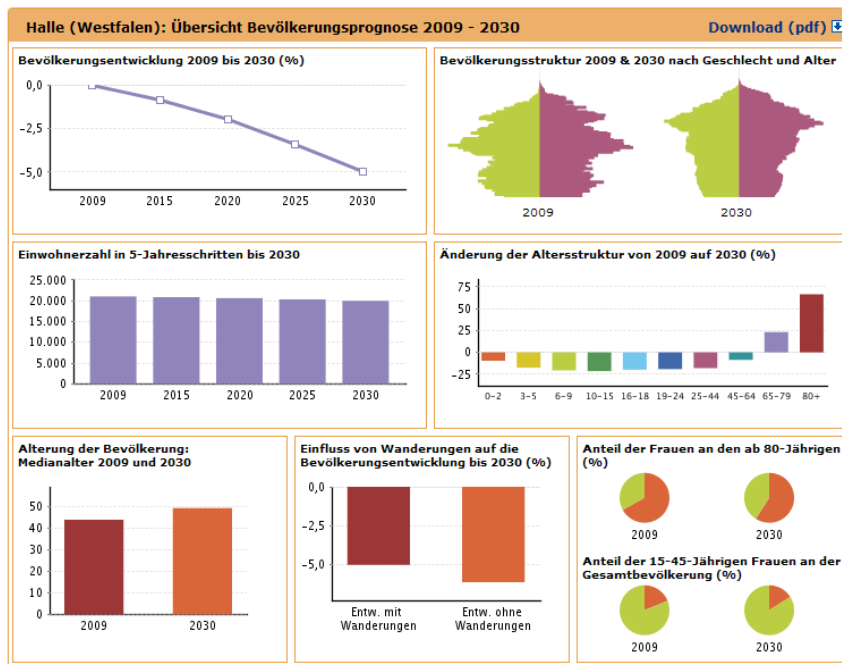
Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB fallen nach derzeitiger Rechtsprechung für das zu bewertende Grundstück **nicht** an – siehe Kopie der Anliegerbescheinigung in der Anlage zum Gutachten.

II. 4 Zubehör/Inventar

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

II.5 Bevölkerungsprognose

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



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/IX/25/9471

Seite - 9 -

VOM 26.11.25

III. 1 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Gütersloh in Halle, Stadtteil Bokel, etwa 4,0 km Luftlinie südwestlich des Zentrums von Halle. Das Grundstück grenzt im Südwesten an die Gütersloher Straße und im Südosten an einen befestigten Weg. Bei der Gütersloher Straße handelt es sich um eine öffentliche, ausgebaute Straße



Gütersloher Straße



Gütersloher Straße



südöstlich angrenzender Weg - Zufahrt

Reg.-Bezirk / Kreis

Detmold / Gütersloh

Verkehrslage, Entfernungen

- Zentrum von Halle etwa 4,6 km entfernt, hier Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schule usw.) vorhanden.
- Zentrum von Steinhagen etwa 8,6 km entfernt.
- Zentrum von Gütersloh etwa 15 km entfernt.
- Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 2,5 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 400 m entfernt
- Bahnhof Halle mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Osnabrück etwa 4,5 km entfernt.

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/IX/25/9471

Seite - 10 -

VOM 26.11.25

Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Grundstück ist angeschlossen an:

Wasser, Strom, Telefon, zusätzlich eigene Hauswasserversorgungsanlage – siehe Foto 19, Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal über eine Druckentwässerung

Baugebiet

gemäß Flächennutzungsplan – Fläche für die Landwirtschaft.

umliegende Bebauung in der näheren Umgebung

vereinzelte Wohnbebauung sowie Bauernhöfe

Grundstückszuschnitt

leicht verwinkeltes Grundstück mit leichten Geländeneigungen.

Lärm- und Emissionsbelästigung

Das zu bewertende Grundstück grenzt an die Gütersloher Straße. Es handelt sich um eine Landstraße (L782) mit hohem Verkehrsaufkommen. Aufgrund einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, erhebliche Lärmeinflüsse durch den Straßenverkehr gegeben – siehe anliegende Kopie aus der Lärmkarte des Landes NRW



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/IX/25/9471

Seite - 11 -

VOM 26.11.25

Baugrund/Altlasten


Siehe Ausführungen auf der Seite 7 dieses Gutachtens.

sonstige Beeinträchtigungen

keine erkennbar

III.3 Rechte und Lasten

Dem Unterzeichner lag eine Kopie des Grundbuchs vom vom 01-08-2025 vor. In Abt. II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Amtsgericht Halle (Westf.) Grundbuch von Halle		Blatt 9296	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), 010 K 13/25). Eingetragen am 27.05.2025. 	

Halle (Westf.) Halle 9296 · Letzte Änderung 27.05.2025 · Ausdruck vom 01.08.2025 · Seite 5 von 9

III.4 Baulasten

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Gütersloh, besteht für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung 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. 56/IX/25/9471

Seite - 12 -

VOM 26.11.25

IV. Baubeschreibung des Gebäudes

IV.1 Wohnhaus

Art- und Zweckbestimmung	Zweifamilienhaus
Außenfotos	Fotos 3 – 10 Terrasse: Fotos 12 – 14 Garten: Fotos 15 - 17
Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Halle <ul style="list-style-type: none">• Ursprungsbaujahr nicht bekannt geschätzt um 1920• Bauantrag Ausbau Wohnung im DG 1952• Schlussabnahme 1952• Umbau und Renovierung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes zu einem Wohnhaus 2010
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	geringfügig unterkellert (zwei Räume)
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	nicht ausgebaut
Fundamente	massive Fundamente
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Kellerinnenwand	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Außenschale Sichtmauerwerk, Nordgiebel mit Holz verschalt –siehe Foto 9
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	Holzbalken
Decke über Erdgeschoss	Holzbalken
Decke über Dachgeschoss	Holzbalken

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/IX/25/9471

Seite - 13 -

VOM 26.11.25

Treppe vom KG zum EG	gemauerte Stufenanlage
Treppe vom EG zum DG	Holztreppe
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	<p>Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk konnte nicht in Augenschein genommen werden, da ein Zugang nicht möglich war.</p> <p>Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecken mit den Holzschalungen usw. mängelfrei sind.</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
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Hauseingangstür	Holztür mit Lichtausschnitt (älteren Datums)
Fenster im Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Hauswirtschaftsraum Giebelfenster aus Holz mit Einfachverglasung. In der Küche im Giebelbereich Holzfenster mit Isolierverglasung.
Fenster im Dachgeschoss	<p>Einheit Nr. 1: Dachflächenfenster, im Schlafzimmer im Giebelbereich bodengleiche Tür mit Einfachverglasung.</p> <p>Einheit Nr. 2: Dachflächenfenster, in der Küche Kunststofffenster mit Isolierverglasung.</p>
Beheizungsanlage	Öl-Zentralheizung, Alter des Kessels etwa 15 Jahre – siehe 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/IX/25/9471

Seite - 14 -

VOM 26.11.25

Öllager	Kunststoff-Batterietanks – siehe Foto 20
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlage – siehe Foto 18
Beheizung der Räume	Erdgeschoss – Einheit Nr. 1 Diele / Wohnzimmer / Küche: Fußbodenheizung, übrige Räume Heizkörper. Dachgeschoss – Einheit Nr. 1 Heizkörper Dachgeschoss – Einheit Nr. 2 Heizkörper
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen durchschnittliche Ausstattung
Fußbodenbeläge	Erdgeschoss – Einheit Nr. 1 Küche: keram. Platten Wintergarten: Parkett Wohnen: Parkett Gäste-Zimmer: Laminat Bad: Parkett Hauswirtschaftsraum 1: Laminat Hauswirtschaftsraum 2: keram. Platten Diele: keram. Platten Dachgeschoss – Einheit Nr. 1 Vinyl WC: keram. Platten Dachgeschoss – Einheit Nr. 2 Schlafzimmer: Kork Wohnzimmer: Holzdielung Küche: Vinyl Bad: Vinylplatten und Holzfaserplatten

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/IX/25/9471

Seite - 15 -

VOM 26.11.25

Wandflächen	durchschnittliche Ausstattung Bad im EG – Einheit Nr. 1: deckenhoch verliert WC im DG – Einheit Nr. 1: gestrichen Bad im DG – Einheit Nr. 2: Teilverfliesung
Deckenuntersichten	durchschnittliche Ausstattung
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Bauschäden/Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. <ul style="list-style-type: none">• Im Keller-, 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.• Am Tag der Ortsbesichtigung im Keller Wasser auf der Sohle – siehe Fotos 21 + 22. An den Wänden zeichnen sich Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab.• Der Parkettboden im Wohnzimmer der Einheit Nr. 1 liegt unregelmäßig, die Oberfläche ist abgenutzt.• Im Wintergarten zeichnen sich an der Holzkonstruktion massive Schäden ab, ebenso im Bereich des Fußbodens – siehe Fotos 24 – 27. Die Außentür ist in einen schlechten Zustand, des Weiteren Schaden in der Verglasung – siehe Foto 26. Der Wintergarten ist in einem schlechten Zustand mit erheblichen Schäden.

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/IX/25/9471

Seite - 16 -

VOM 26.11.25

- Das Fenster im Treppenhaus ist in einem schlechten Zustand.
- Die bodengleiche Außentür im Schlafzimmer der Einheit Nr. 1 im DG ist in einem schlechten Zustand.
- Das Dachflächenfenster im Bad der Einheit Nr. 2 ist in einem schlechten Zustand.
- Die Holzverschalung des Erkers zur Straße in einem schlechten Zustand.
- An den Dachrinnen zeichnen sich teilweise Schäden ab.
- Die Holzfenster im Außenbereich teilweise in einem schlechten Zustand – siehe exemplarisch Foto 28.

Gebäudeausstattung

Das Gebäude verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung.

besondere Einrichtungen

In jeder Wohnung ein Festbrennstoffofen. Auf mündliche Anfrage wurde mitgeteilt, dass die Öfen von Schornsteinfeger abgenommen sind und betrieben werden dürfen. Der Unterzeichner kann dazu keine weiteren Angaben machen. Verbindliche Auskünfte dazu kann lediglich der Bezirksschornsteinfeger machen.

besondere Bauteile

Erker / Windfang

Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über zwei Wohnungen. Die Einheit Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss mit zusätzlichen Räumen im Dachgeschoss, welche nicht in sich abgeschlossen sind. Die Einheit Nr. 2 befindet sich in einem Teilbereich des Dachgeschosses und ist in sich abgeschlossen. Die Wohnungen verfügen über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung.

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/IX/25/9471

Seite - 17 -

VOM 26.11.25

Renovierungen	<ul style="list-style-type: none">- Es wurde mündlich mitgeteilt, dass im Jahre 2010 im Innenbereich im Erdgeschoss Renovierungen vorgenommen worden sind.- Bad im EG der Einheit Nr. 1 – 2010 saniert- Ausbau des Dachgeschosses 2010
Gesamtzustand	Das Gebäude ist besonders im Erdgeschoss abgewohnt, der Wintergarten in einem schlechten Zustand, Wasser auf der Kellersohle usw. Es besteht ein hoher Renovierungsstau.
Wärmedämmung	Soweit feststellbar den Anforderungen zum Baujahr und nicht den heutigen Anforderungen entsprechend.
Energieausweis	lag nicht vor

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.

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/IX/25/9471

Seite - 20 -

VOM 26.11.25

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 Zweifamilienhaus 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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

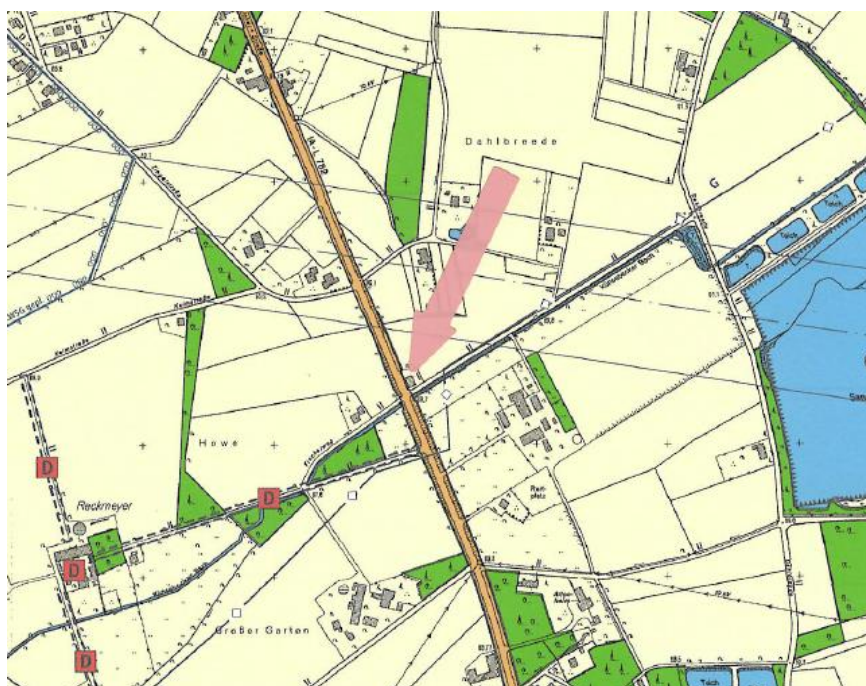
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(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.

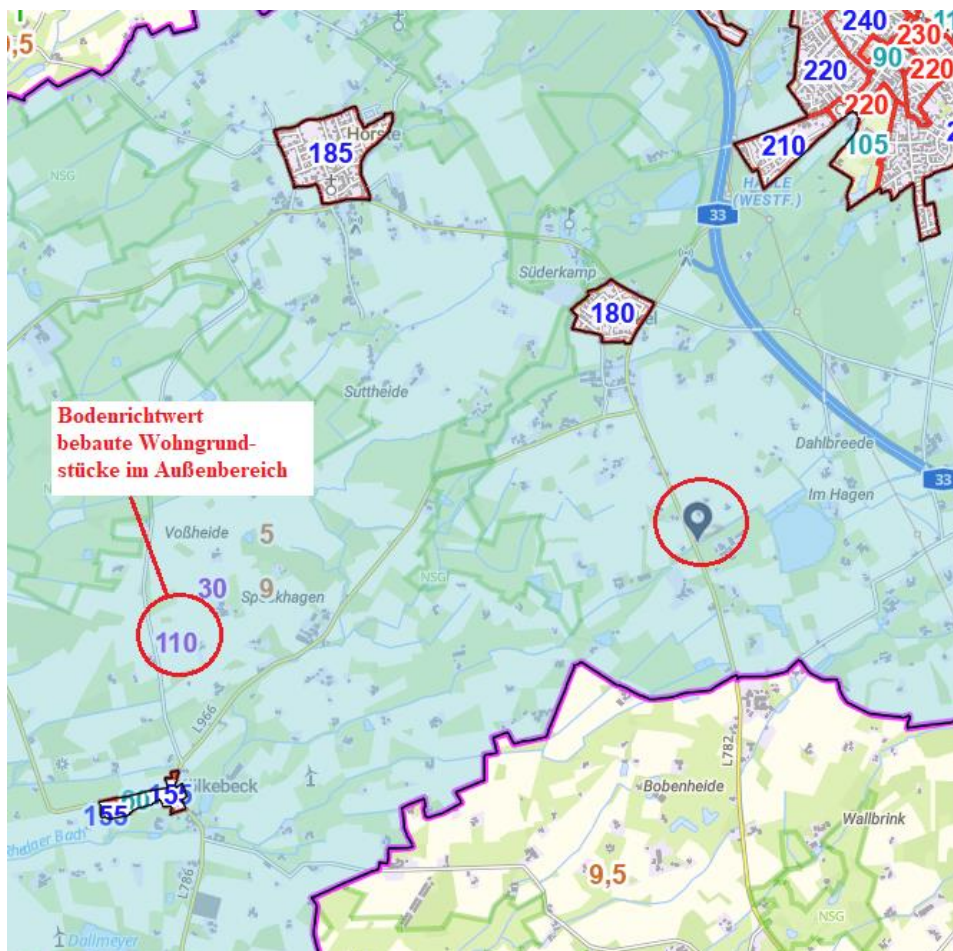
Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 Halle **kein** rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befinde als Fläche für die Landwirtschaft aus – siehe anliegenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.



Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh weist in seiner Bodenrichtwertkarte Bodenwerte für Wohnbaugrundstücke im **Außenbereich** aus. Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt **110,- €/m²** - siehe eingekreisten Bodenrichtwert im anliegenden Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte:



Der Bodenrichtwert verfügt über folgende Eigenschaften:

- Stichtag des Bodenrichtwertes 01-01-2025
- Wohnbau land im Außenbereich
- 1- bis 2-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- baureifes Land
- erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße in der Regel bis 1.000 m²

§ 35 BauGB, Bauen im Außenbereich

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
2. einem Landwirt zu Wohnzwecken dient, dessen Betrieb nach Übergabe zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge später aufgegeben worden ist

Die gesetzlichen Regelungen des § 35 BauGB dienen dazu, die Außenbereichslandschaft ihrer Bestimmung für die naturgegebene Bodennutzung sowie als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten und in dieser natürlichen Funktion und Eigenart vor dem Eindringen oder Verfestigen wesensfremder Nutzung zu schützen.

Gemäß § 35 (2) BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Das auf dem Grundstück errichtete Gebäude genießt Bestandsschutz.

Bei Freilegung des Grundstücks ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Neubebauung nicht gesichert.

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist der Bodenrichtwert aus der Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh für bebaute Wohnbauflächen im Außenbereich mit **110,- €/m²** - siehe Seite 23.

Abweichende Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks wie zum Beispiel

- Lage
- Größe
- Zuschnitt
- Grundstückstiefe
- Grundstücksbreite
- bauliche Nutzbarkeit

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

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 1.051 m². Das Liegenschaftskataster des Kreises Gütersloh weist als Nutzungsart – Gebäude- und Freifläche aus.

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/IX/25/9471

Seite - 25 -

VOM 26.11.25

Erschließungszustand

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Halle, fallen für das zu bewertende Grundstück **keine** Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB an, da sich das Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet.

Der für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegte Bodenrichtwert ist **erschließungsbeitragsfrei**.

Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert aufgrund des Erschließungszustandes sind daher nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das Grundstück weicht in seiner Lage, von den durchschnittlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Das zu bewertende Grundstück grenzt direkt an die Gütersloher Straße. Es handelt sich hierbei um eine stark befahrene Landstraße (L782) mit hohem Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärmeinflüssen.

Aufgrund der Einflüsse durch den starken Straßenverkehr, ermittelt der Unterzeichner einen Lageabschlag von 15 % vom zugrunde gelegten Bodenrichtwert.

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 Bodenrichtwertgrundstücks ab. Zu- oder Abschläge auf den für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 1.051 m² und liegt somit leicht von der maximalen Größe des Bodenrichtwertgrundstücks von 1.000 m². Aufgrund der geringen Größenabweichung ist jedoch eine Anpassung des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwerts 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/IX/25/9471

Seite - 26 -

VOM 26.11.25

sonstige Eigenschaften

Ansonsten weicht das zu bewertende Grundstück in seinen den Bodenwert beeinflussenden Eigenschaften, nicht weiter von den Eigenschaften des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks ab.

Bodenwert

Aufgrund der Einflussfaktoren ergibt sich für das zu bewertende Grundstück folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert (BRW) – siehe Seite 23 = 110,00 €/m²

15 % Abschlag aufgrund der Lage = -16,50 €/m²

Zwischensumme BW = 93,50 €/m²

gerundet = 94,00 €/m²

Bodenwert

94,- €/m² * 1.051m² = 98.794,- €

Bodenwert gerundet = 98.800,- €

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 August 2025 = 189,6 (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.

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. 56/IX/25/9471

Seite - 31 -


VOM 26.11.25


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:

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
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

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1.005	1.260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1.180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105

Das Wohnhaus entspricht dem Gebäudetyp 1.21 & 101 (freistehendes Wohnhaus). Die Tabellenwerte beziehen sich auf Einfamilienhäuser. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Zweifamilienhaus handelt, wird ein Zuschlag auf die Tabellenwerte vorgenommen.

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

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/IX/25/9471

Seite - 32 -

VOM 26.11.25

- 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.

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

Aktenzeichen: 56/IX/25/9471

Objekt : Gütersloher Straße 31 - 33790 Halle

Ursprungsbaujahr: **geschätzt** 1920

Modernisierungsgrad: 9 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 35 Jahre

lineare Alterswertminderung: 56,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,8	0,2		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	788	873	1003	1212	1513	
Gebäudestandardkennzahl						2,6

Außenwände	1 x 23% x 873	201 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 873	131 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 873 + 0,5 x 11% x 1003	103 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1003	110 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1003	110 €/m ² BGF
Fußböden	0,76 x 5% x 1003 + 0,24 x 5% x 1212	53 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1003	90 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 1003	90 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1003	60 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		948 €/m² BGF

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/IX/25/9471

Seite - 33 -

VOM 26.11.25

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.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag (24-11-2025) wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes - von einem prozentualen Anstieg von rd. 89,6 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 189,6 führt.

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

Für das Wohnhaus ergeben sich folgende Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag:

Normalherstellungskosten Wohnhaus	948,00 € /m ² BGF		
Baupreisindex am Bewertungsstichtag	189,6		
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag	948,00 € *	1,896 =	1.797,41 € /m ² BGF
Korrektur Gebäudetyp	1.797,41 € *	1,0 =	1.797,41 € /m ² BGF
Regionalfaktor	1.797,41 € *	1,0 =	1.797,41 € /m ² BGF
gerundet			1.797,00 € /m ² BGF

Für den Wintergarten ermittelt der Unterzeichner unter Berücksichtigung des Zustandes einen **Zeitwert** von 2.000,- €.

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.

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/IX/25/9471

Seite - 34 -

VOM 26.11.25

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnhaus mit einer Standardstufe von rd. 2,6 (Gebäudestandartkennzahl) – siehe Seite 32. 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.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnhaus welches geschätzt 1920 errichtet worden ist. Im Jahre 1952 ist gemäß der Bauakte der Stadtverwaltung Halle das Dachgeschoss ausgebaut worden. Im Jahre 2010 ist gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Halle eine Baugenehmigung zum Umbau und Renovierung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes erteilt worden. Nach mündlicher Angabe eines der Eigentümer, sind im Erdgeschoss im Jahre 2010 Renovierungen vorgenommen worden.

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 35 Jahren – siehe Seite 32.

Alterswertminderungen in % - linear

	Gesamt- nutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Alterswert- minderung in %
Wohnhaus	80	35	56

VI.2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung der Bauschäden usw. (siehe Seite 15 + 16), verbleibt nach Anrechnung einer Alterswertminderung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ein Ansatz von 30.000,- €, 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/IX/25/9471

Seite - 35 -

VOM 26.11.25

VI.2.5 Gebäude-Sachwertermittlung

Bezeichnung des Gebäudes	Brutto-Grundfläche	Gebäudewert		Alterswertminderung		Bauwert
		je m ²	insgesamt	in %	insgesamt	
Wohnhaus	442,91	1.797 €	795.909 €	56,00	445.709 €	350.200 ,- €
		Reiner Bauwert		2025		350.200 ,- €
<u>Zeitwert besondere Bauteile :</u>						
Wintergarten, Dachgaube						3.000 ,- €
Gebäudewert						353.200 ,- €
<u>Zeitwert Aussenanlagen</u>						
		3,0% von	353.200,00 €			10.596 ,- €
vorläufiger Gebäudewert						363.796 ,- €
vorläufiger Gebäudewert gerundet						363.800 ,- €
<u>vorläufiger Sachwert</u>						
vorläufiger Gebäudewert						363.800 ,- €
Bodenwert - siehe Seite 26						98.800 ,- €
Vorläufiger Sachwert						462.600 ,- €
Vorläufiger Sachwert gerundet						463.000 ,- €

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 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 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 37. Der ermittelte **vorläufige** Sachwert beträgt 463.000,- € - siehe Seite 35. 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

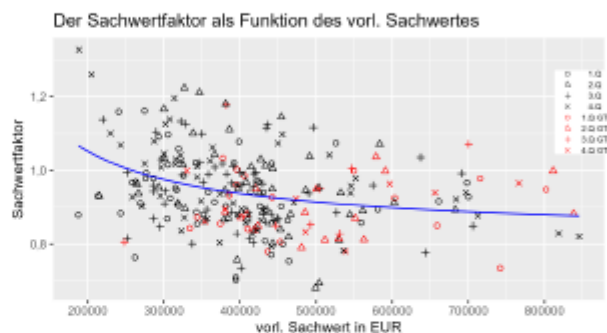
GUTACHTEN NR. 56/IX/25/9471

Seite - 37 -

VOM 26.11.25

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 463.000,- €, ergibt sich ein **durchschnittlicher** Sachwertfaktor von 0,92 – 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/IX/25/9471

Seite - 38 -

VOM 26.11.25

Unter Berücksichtigung der Auswertungen des Gutachterausschusses bezüglich des Sachwertfaktors, der Lage des Grundstücks, dem Bodenrichtwertniveau von 110,- €/m², dem ermittelten vorläufigen mängelfreien Sachwert von 463.000,- € (siehe Seite 35), der Ausstattung und dem Zustand des Wohnhauses (Gebäudekennzahl 2,6 – siehe Seite 32) sowie der derzeitigen Nachfrage am Grundstücksmarkt, ermittelt der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,90 (10 % Abschlag auf den vorläufigen mängelfreien Sachwert).

nicht Markt angepasster mängelfreier Sachwert - siehe Seite 35		463.000 €
Sachwertfaktor = 0,90	-10% Abschlag	<u>-46.300 €</u>
vorläufiger Sachwert		416.700 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - siehe Seite 34		<u>-30.000 €</u>
angepasster Sachwert		386.700 €
Gesamt gerundet		<u><u>387.000 €</u></u>

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks einschl. der vorhandenen Bebauung per 24-11-2025 auf **gerundet**

385.000,- €

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/IX/25/9471

Seite - 39 -

VOM 26.11.25

VII.2. Plausibilitätskontrolle

Der Verkehrswert pro m² Wohnfläche beträgt gerundet 1.333,- €/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 bis 1949, bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 284,- €/m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.764,- €/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/IX/25/9471

Seite - 40 -

VOM 26.11.25

Ich habe das oben bezeichnete Grundstück am 12-09-2025 besichtigt und dessen Identität anhand der in den Grundstückspapieren enthaltenen Kennzeichnung festgestellt.

Bielefeld, den 26-11-2025

Anlagen:

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



Der Sachverständige

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/IX/25/9471

Seite - 41 -

VOM 26.11.25

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 01-01-2025

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh 2025

Kopie Grundbuch vom 01-08-2025

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/IX/25/9471

Seite - 42 -

VOM 26.11.25

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